निबंधन संख्या पी0टी0-40

बिहार गजट

असाधारण अंक

बिहार सरकार द्वारा प्रकाशित

16 श्रावण 1947 (श0)

(सं0 पटना 1323) पटना, वृहस्पतिवार, 7 अगस्त 2025

नगर विकास एवं आवास विभाग

अधिसूचना

6 अगस्त 2025

बिहार शहरी आयोजना स्कीम नियमावली, 2025

सं० 09/न०वि० Land Pooling-01/2022 (Part-I) -8617/न०वि०—योजनाबद्ध विकास के प्रसार एवं शहरी क्षेत्रों तथा उन ग्रामीण क्षेत्रों के विकास हेतु, जिनमें शहरीकरण की क्षमता है, तथा बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 की धारा–81 एवं धारा–83 द्वारा प्रदान की गई शक्तियों के प्रयोग करते हुए बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 की धारा–419 के उप–धारा–(1) का संदर्भ लेते हुए, बिहार सरकार निम्नलिखित नियमावली की घोषणा करती है, जिसे "बिहार शहरी आयोजना स्कीम नियमावली, 2025" कहा जाएगा।

1. संक्षिप्त शीर्षक, प्रयोज्यता एवं प्रारंभ।–

(1) यह नियमावली "बिहार शहरी आयोजना स्कीम नियमावली, 2025" कहलाएगी।

(2) यह नियमावली आयोजना क्षेत्र एवं उसके उपांत क्षेत्र, नगरपालिका सीमाओं के भीतर के क्षेत्रों, या राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किसी भी अन्य क्षेत्र पर लागू होंगे।

(3) यह नियमावली उस तिथि से प्रभावी होगी, जिस तिथि से राज्य सरकार द्वारा राजपत्र में अधिसूचित किया जाएगा।

2. परिभाषाएँ ।–

(1) इस नियमावली में, जब तक संदर्भ अन्यथा न दर्शाए:

(क). **"बी.एम. अधिनियम"** का अर्थ बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 है।

(ख). **"बी.यू.पी.डी. अधिनियम"** का अर्थ बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 है।

(ग). **"बी.यू.पी.डी. बोर्ड"** का अर्थ बिहार शहरी आयोजना तथा विकास बोर्ड है, जिसे BUPD Act, 2012 के अंतर्गत गठित किया गया है।

(घ). **"समिति"** का अर्थ नियम संख्या–3 के उप–नियम–(4) में उल्लेखित समिति है।

(ङ). **"विभाग"** का अर्थ बिहार सरकार का नगर विकास एवं आवास विभाग है।

(च). **"नामित प्राधिकार"** का अर्थ आयोजना प्राधिकार या बिहार सरकार के द्वारा नियुक्त अन्य प्राधिकार (जिनमें बोर्ड, निगम, PSUs आदि शामिल हैं) है, जिन्हें विकास संबंधी विशिष्ट कार्य सौंपे गए हैं।

(छ). **"विकास योजना"** का उल्लेख बी.यू.पी.डी. अधिनियम की धारा–2 के अनुच्छेद (XVI) में किया गया है एवं इसमें क्षेत्रों के पुनर्विकास या सुधार की योजनाएँ शामिल हैं।

(ज). **"विवादित स्वामित्व"** का अर्थ विवादित स्वामित्व वाली भूमि है, जिसे अदालत (राजस्व अदालतों समेत) में विचाराधीन किया जा रहा हो।

(झ). **"योग्य विकासकर्ता"** का अर्थ बी.यू.पी.डी. अधिनियम की धारा–46 में वर्णित व्याख्या है।

(ञ). "वाह्य विकास शुल्क" का अर्थ इन नियमों की धारा–12 के उप–नियम–1(ज) में निर्दिष्ट शुल्क है।

(ट). **"एफडीआई निवेश"** का अर्थ ऐसे टाउनशिप हैं जिनमें विदेशी प्रत्यक्ष निवेश होता है, जिनका नियमन डीपीआईआईटी और भारतीय रिज़र्व बैंक (आरबीआई) द्वारा निर्धारित मानदंड एवं दिशा–निर्देशों के अनुसार किया जाता है।

(ठ). **"परिणामित भूखण्ड"** का अर्थ एक ऐसा भूखण्ड है जो मूल भूखंडों से पुनर्गठित/ पुनर्निर्मित किया गया है (शर्तें हो या न हों) शहरी आयोजना स्कीम या अन्य समाहारण परियोजनाओं में, जिसे परिणामित भूखण्ड के रूप में आवंटित किया जाता है एवं जो मूल धारकों या अन्यथा नामित प्राधिकारों को समानुपातिक रूप से आवंटित किया जाता है।

*{**व्याख्या:** ऊपर उल्लिखित "परिणामित भूखण्ड" राजस्व अभिलेख में वर्णित भूखण्ड (खेसरा नंबर) को परिवर्तित नहीं करेगा और न ही उसका स्थान लेगा।}*

(ड). **"फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)"** का उल्लेख बी.यू.पी.डी. अधिनियम की धारा–2 के अनुच्छेद (XVIII) में किया गया है।

(ढ). **"आधारभूत संरचना"** का मतलब बी.यू.पी.डी. अधिनियम की धारा 2 के अनुच्छेद (XXIV) में वर्णित अवसंरचना है।

(ण). **"आधारभूत संरचना परियोजना"** का अर्थ अवसंरचना विकास से संबंधित परियोजनाएँ है।

(त). **"शहरी आयोजना स्कीम"** का अर्थ वह स्कीम है जिसका उल्लेख इन नियमों के नियम संख्या–22 के उप–नियम–(1) में किया गया है एवं इसमें क्षेत्र विकास स्कीम का भी समावेश किया गया है, जैसा कि बी.यू.पी.डी. अधिनियम की धारा–2 के अनुच्छेद–(IV) में वर्णित है।

(थ). **"मूल भूखंड"** का अर्थ वह भूमि का टुकड़ा है, जिसे इन नियमों के अंतर्गत निर्धारित किया गया है।

{व्याख्या: "मूल भूखंड" का मतलब वही भूखण्ड है जैसा कि राजस्व अभिलेख में वर्णित है; इसमें खेसरा नंबर में कोई परिवर्तन नहीं होगा।}

(द). **"लोक प्रयोजन"** का अर्थ वह भूमि है, जिस बारे में बी.यू.पी.डी. अधिनियम की धारा–67 में उल्लेख किया गया है, तथा जिसमें वह भूमि भी शामिल है जो उप–नियम–(2) के नियम संख्या–11 के अनुच्छेद (i) एवं (iii) के अंतर्गत अधिकार में दी गई है।

(ध). **"राजस्व अधिनियम"** का अर्थ भूमि राजस्व एवं राजस्व अभिलेख से संबंधित अधिनियमों से है।

(न). **"स्कीम"** का अर्थ शहरी आयोजना स्कीम है।

(प). **"धारा"** का अर्थ बी.यू.पी.डी. अधिनियम की किसी भी धारा से है।

(फ). **"अंतरणीय विकास अधिकार (टी०डी०आर०)"** का उल्लेख बी.यू.पी.डी. अधिनियम की धारा–2 के अनुच्छेद (LII) में किया गया है।

(ब). **"न्यायाधिकरण"** का अर्थ बी.यू.पी.डी. अधिनियम की धारा–2 के अनुच्छेद (LIII) है या बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 की धारा–329 के तहत गठित किसी अन्य न्यायाधिकरण से है।

(2) इन नियमों में प्रयुक्त अन्य शब्द एवं अभिव्यक्तियाँ, जिन्हें परिभाषित नहीं किया गया है, उन्हें बी.यू.पी.डी. अधिनियम एवं बी.एम. अधिनियम तथा उनके अंतर्गत बनाए गए नियमों में निर्धारित अर्थ प्राप्त होगा।

3. स्कीम का प्रशासनिक ढ़ाँचा ।–

(1) राज्य सरकार समय–समय पर :

(क). शहरी आयोजना स्कीम द्वारा सक्षम टाउनशिप के माध्यम से आर्थिक विकास के लिए निवेश आकर्षित करने हेतु उपयुक्त व्यवस्थाएँ करना।

(ख). अनुच्छेद–(क) के संदर्भ में या अन्यथा, राजपत्र में प्रकाशन द्वारा विनियमन, दिशा–निर्देश, सामान्य या विशिष्ट आदेश जारी करना।

(2) शहरी आयोजना स्कीम के लिए, बिहार शहरी आयोजना और विकास बोर्ड के परामर्श और अनुमोदन से एक प्राधिकार नामित किया जाएगा।

(3) नामित प्राधिकार शहरी आयोजना स्कीम के माध्यम से विकास को बढ़ावा देगा, विशेष रूप से निम्नलिखित कार्य हेतु:

(क). नियोजित विकास को सुविधाजनक बनाने हेतु योग्य विकासकर्ताओं का आवेदन, सत्यापन, अनुमोदन, लाइसेंस तथा अन्य औपचारिकताओं को समयबद्ध रूप से करना;

(ख). शहरी आयोजना स्कीम की प्रगति की निगरानी एवं मूल्यांकन, नियमों तथा संबंधित अधिनियम के प्रावधानों को सुनिश्चित करते हुए करना;

(ग). आवेदन, सत्यापन, अनुमोदन आदि के लिए एक एकल खिड़की (सिंगल विंडो) प्रणाली स्थापित करना।

(घ). किसी विशिष्ट शहरी आयोजना स्कीम में वाह्य अवसंरचना की लागत वहन करना, जिसे नामित प्राधिकार /आयोजना प्राधिकार द्वारा स्कीम के लिए आवश्यक निर्धारित किया/माना गया हो। ऐसे मामलों में जहां वाह्य अवसंरचना योग्य विकासकर्ता द्वारा विकसित की जाती है, वाह्य अवसंरचना के विकास के लिए प्राधिकार, योग्य विकासकर्ता द्वारा पालन हेतु गुणवत्ता आश्वासन/गुणवत्ता नियंत्रण के लिए आवश्यक दिशा–निर्देश और निर्देश जारी कर सकता है।

{व्याख्या: वाह्य अवसंरचना का वही अर्थ है जैसा कि बी.यू.पी.डी अधिनियम, 2012 की धारा–2 (XXIV) में परिभाषित किया गया है, तथा इसे मुख्य सडकों, ऑफ–साइट जल आपूर्ति, सीवरेज, जल निकासी नालियाँ तथा आयोजना क्षेत्र की सीमा तक बिजली कनेक्टिविटी के रूप में निर्दिष्ट किया जा सकता है।}

(ङ). स्कीम की घोषणा के तत्काल बाद भूस्वामियों का संघ के गठन में सहायता हेतु सभी आवश्यक कदम उठाना।

(च). इन नियमों के उद्देश्य के लिए आवश्यक समझे जाने पर समितियों का गठन करना;

(छ). समय पर वाह्य अवसंरचना की उपलब्धता सुनिश्चित करना एवं संबंधित शुल्क वसूलना जैसा कि सरकार द्वारा समय–समय पर सामान्य या विशिष्ट आदेश द्वारा निर्धारित किया गया हो;

(ज). राज्य सरकार की पूर्व अनुमोदन के प्राप्ति के पश्चात योग्य विकासकर्ता के रूप में, निर्धारित शर्तों के अधीन, स्वायत्त रूप से या एक सरकारी इकाई के रूप में या निजी संस्थाओं के साथ संयुक्त उपक्रम (जॉइंट वेंचर) में शहरी आयोजना स्कीम (एक या एक से अधिक) को क्रियान्वयन करना।

{व्याख्या: "संयुक्त उपक्रम" से तात्पर्य एक निजी संस्था के साथ ऐसी साझेदारी से है जिसमें शेयरहोल्डिंग एवं अन्य शर्तों का निर्धारण राज्य सरकार द्वारा किया जाता है।}

(झ). सरकार की पूर्व अनुमोदन के पश्चात:

(i) यदि किसी क्षेत्र में नियमावली को प्रभावी बनाने के लिए आवश्यक हो, तो शहरी आयोजना स्कीम में शामिल न होने वाली भूमि का अधिग्रहण या वार्तालाप करना, और यह कार्य लागू कानूनों के अनुसार किया जाना चाहिए।

(ii) ऐसे सलाहकारों या विशेषज्ञों को संलग्न करना, जिनकी सहायता या सलाह को प्राधिकार के प्रभावी प्रदर्शन हेतु आवश्यक समझा जाता है।

(4) इन नियमों के अंतर्गत उप–नियम–(3) की अनुच्छेद–(च) में विचाराधीन समितियों में से:

(क). एक परामर्श समिति का गठन किया जा सकता है, जिसमें निम्नलिखित सदस्य शामिल हों:

i. जिला मजिस्ट्रेट – अध्यक्ष के रूप में

ii. संबंधित या नजदीकी शहरी स्थानीय नगर पालिकाओं के मुख्य नगर कार्यपालक पदाधिकारी

iii. टाउन प्लानर या नामित प्राधिकार/शहरी विकास एवं आवास विभाग के किसी नियुक्त पदाधिकारी

iv. संबंधित जिला भूमि अधिग्रहण अधिकारी या जिला मजिस्ट्रेट द्वारा नियुक्त कोई पदाधिकारी

v. संबंधित सर्कल पदाधिकारी

vi. सड़क निर्माण विभाग, ग्रामीण कार्य विभाग, भवन निर्माण विभाग, या सार्वजनिक स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग के कार्यालयों या संगठनों से संबंधित कार्यपालक अभियंता या नियुक्त सहायक अभियंता

vii. निषेध, उत्पाद शुल्क एवं पंजीकरण विभाग (पंजीकरण), पर्यावरण, वन एवं जलवायु परिवर्तन विभाग, ग्रामीण विकास विभाग, उद्योग विभाग, तथा पंचायत राज विभाग के कार्यालयों या संगठनों से संबंधित पदाधिकारी (जहां लागू हो या आवश्यक हो)

viii. ऐसे व्यक्ति जिनके पास शहरी आयोजना स्कीम, क्षेत्र विकास योजनाओं, शहर नियोजन या स्थानीय क्षेत्र नियोजन में विशेष ज्ञान या व्यावहारिक अनुभव हो

ix. आयोजना प्राधिकार के नियुक्त पदाधिकारी, सदस्य सचिव के रूप में

(ख). अध्यक्ष विशेषज्ञों को सदस्यों के रूप में आमंत्रित कर सकते हैं, जिनके माध्यम से विशेष अंतर्दृष्टि एवं सलाह प्राप्त की जा सके।

(ग). परामर्श समिति निम्नलिखित कार्य कर सकती है:–

(i) शहरी आयोजना स्कीम के कार्यान्वयन की निगरानी करना।

(ii) स्कीम की सीमा एवं प्रस्ताव पर अपनी राय देना।

(iii) शहरी आयोजना स्कीम, क्षेत्र विकास योजनाओं तथा शहरी नियोजन से संबंधित मामलों में सहायता एवं सलाह प्रदान करना।

(iv) अवसंरचना विकास, सार्वजनिक सुविधाओं तथा न्यायसंगत भूमि पुनर्वितरण से संबंधित निर्णय प्रक्रिया का समर्थन करना।

(v) शहरी आयोजना स्कीम के अनुमोदन की पूर्ण या आंशिक स्वीकृति/ निरस्त की अनुशंसा करना।

(vi) राज्य सरकार द्वारा जारी निर्देशों का क्रियान्वयन करना।

(5) योग्य विकासकर्ता की जिम्मेदारियाँ:

(क). शहरी आयोजना स्कीम या टाउनशिप (एक या एक से अधिक) या विकास योजना के कार्यान्वयन हेतु किसी भी परियोजना (एक या एक से अधिक) के अंतर्गत प्रस्तावित/परिकल्पित अवसंरचना का समयबद्ध विकास करना।

(ख). अनुच्छेद–(क) में उल्लिखित अवसंरचना का संचालन एवं रखरखाव करना, और न्यूनतम 5 वर्षों या अनुमोदन के समय नामित प्राधिकार द्वारा निर्दिष्ट अवधि के लिए।

(ग). अवसंरचना तथा सेवाओं का संचालन और रखरखाव पांच वर्षों की अवधि के लिए, या अनुमोदन पत्र में निर्धारित अवधि तक, या जब तक योग्य विकासकर्ता अवसंरचना की संपत्ति एवं दायित्व को नामित प्राधिकार को हस्तांतरित नहीं कर देता।

{व्याख्या: "रखरखाव और संचालन" में दोनों का सुधार भी शामिल होगा।}

(घ). उपरोक्त अनुच्छेद–(क) से (ग) में उल्लिखित लागत योग्य विकासकर्ता द्वारा वहन की जाएगी।

(ङ). निर्मित जगह या भूमि का सहमति अनुसार, तयशुदा भाग संघटक भूमि मालिकों या अन्य योग्य विकासकर्ताओं को समयबद्ध तरीके से स्थानांतरित करना सुनिश्चित करना।

(च). शहरी आयोजना स्कीम के कार्यान्वयन हेतु आवश्यक होने पर, वाह्य अवसंरचना की लागत व भूमि अधिग्रहण की लागत वहन करना।

(छ). शहरी आयोजना स्कीम पहल से संबंधित विभिन्न प्रावधानों के अंतर्गत, संपोषणीयता, अवसंरचना और सार्वजनिक सुविधाओं के मानकों के अनुपालन सहित सभी आवश्यकताओं का पालन करना।

4. स्कीम बनाने के लिए आवेदन की प्रक्रिया ।–

(1) एक योग्य विकासकर्ता किसी क्षेत्र का विकास टाउनशिप (एक या एक से अधिक) के तौर पर या अन्यथा, एक या अधिक शहरी आयोजना स्कीमों में कर सकता है, बशर्ते वह इन नियमों में निर्दिष्ट पात्रता मानदंडों को पूरा करता हो।

(2) शहरी आयोजना स्कीम के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल 100 हेक्टेयर होगा, जब तक कि अन्यथा इसे इस नियमावली की नियम 23 के अंतर्गत विशेष मामलों में प्रस्तावित न किया जाए।

(3) उप–नियम (1) में प्रस्तावित/परिकल्पित विकास हेतु, योग्य विकासकर्ता को आवश्यक दस्तावेज एवं शुल्क के साथ फॉर्म–A में लिखित आवेदन जमा करना अनिवार्य होगा।

(4) उप–नियम (2) के तहत किए गए आवेदन के मामले में, अनुरोध पर विचार किया जाएगा यदि:–

(i) यह इस नियमावली की नियम–9 में निर्दिष्ट आवश्यकताओं का अनुपालन करता हो।

(ii) शहरी आयोजना स्कीम प्रस्ताव में इस नियमावली की नियम–8 (शहरी आयोजना स्कीम का रूपरेखा) में निर्दिष्ट विवरण शामिल हों।

(5) उप–नियम–(2) के तहत किया गया अनुरोध एक ऐसी योजना के साथ होना चाहिए, जिसमें उस सीमा का निर्धारण हो जिसके लिए शहरी आयोजना स्कीम की मांग की जा रही है।

5. स्कीम बनाने की इच्छा की घोषणा ।–

(1) नियम–4 के उप–नियम–(2) के तहत किए गए आवेदन के लिए, नामित प्राधिकार प्रस्ताव की उचित जांच करने के बाद, तथा यदि आवश्यक हो तो संशोधन करने के पश्चात, स्कीम के निरूपण की इच्छा घोषित करने हेतु एक प्रस्ताव पारित करेगा। इसके बाद, प्रस्ताव पारित होने की तारीख से 21 दिनों के भीतर इसे आधिकारिक राजपत्र में, स्कीम क्षेत्र में व्यापक प्रसार वाले कम से कम दो स्थानीय समाचार पत्रों में, और नामित प्राधिकार या सरकार की आधिकारिक वेबसाइट पर प्रकाशित करके सूचित करेगा।

(2) उप–नियम–(1) के तहत अधिसूचना एवं प्रकाशन के तुरंत बाद, नामित प्राधिकार राज्य सरकार को प्रस्ताव की प्रति, प्रकाशित प्रारूप, और उस योजना का नक्शा तथा संबंधित अन्य प्रासंगिक जानकारी सहित प्रस्तुत करेगा जिसमें शहरी आयोजना स्कीम में शामिल किए जाने वाले क्षेत्र की सीमा दर्शाई गई हो।

(3) उप–नियम–(1) में पारित प्रस्ताव में **अनुसूची–1** में निर्दिष्ट विवरण के साथ–साथ वह अन्य जानकारी शामिल होगी, जो प्रस्तावित स्कीम के लिए आवश्यक या प्रासंगिक मानी जाती हो।

(4) उप–नियम (2) के तहत राज्य सरकार को प्रस्तुत प्रस्ताव से संबंधित अभिलेख कार्यालय के कार्य समय में नामित प्राधिकार के कार्यालय में जनता के निरीक्षण हेतु उपलब्ध कराए जाएंगे।

(5) यह सुनिश्चित करने हेतु, निदेशक, भूमि समेकन, बिहार सरकार को सूचित करेगा कि निर्दिष्ट क्षेत्र को राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग की भूमि समेकन स्कीम में शामिल न किया जाए या उससे मुक्त रखा जाए।

(6) उप–नियम–(1) के अधिसूचना से पहले, नामित प्राधिकार नियम–3 के उप–नियम–(4)(क) में उल्लेखित परामर्श समिति से सुझाव प्राप्त करेगा।

6. शहरी आयोजना स्कीम क्षेत्र की सीमा का निर्धारण ।–

(1) नियम–5 के उप–नियम–(1) में निर्दिष्ट घटक में निम्नलिखित शामिल होंगे:

(क). राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग तथा पंजीकरण, उत्पाद शुल्क एवं निषेध विभाग के कार्यालयों से परामर्श करना, ताकि:

(i) स्वामित्व के विवरण एवं अन्य संबंधित आवश्यक दस्तावेजों का जाँच एवं सत्यापन किया जा सके।

(ii) उन नक्शों को सत्यापन किया जा सके, जिनमें व्यक्तियों, सरकारी विभागों, कार्यालयों, या संगठनों द्वारा स्वामित्व वाली भूमि की सीमा दर्शाई गई हो।

(ख). योग्य विकासकर्ता द्वारा अपने आवेदन में प्रस्तुत सत्यापन पत्रों की समीक्षा करना, जिसमें सहमति देने वाले भूमि मालिकों के साक्ष्य एवं भूमि मालिकों या विकासकर्ताओं के बीच किए गए समझौते शामिल हों।

(ग). सीमा का परीक्षण करना ताकि यह निम्नलिखित के अनुरूप होः–

(i) विकास योजना में दी गई दृष्टिकोण एवं बड़े व छोटे स्तर पर प्रस्तावित योजनाएं।

(ii) आस–पड़ोस के स्तर पर सुविधाओं के लिए विकास संबंधित आवश्यकताएँ।

(iii) सामाजिक, स्वास्थ्य, पर्यटन एवं अवसंरचना परियोजनाओं से संबंधित विशिष्ट आवश्यकताएँ।

(घ). यह सुनिश्चित करना कि संबंधित स्कीम का क्षेत्रफल न्यूनतम क्षेत्रफल की आवश्यकता के अनुसार एवं भूमि उपयोग, विकास के उद्देश्य के अनुरूप हों तथा स्पष्ट उल्लेखित हो ।

(2) उपरोक्त अनुच्छेद–(क) से (घ) में उल्लिखित कार्यों की पूर्ति के पश्चात, यदि आवश्यक हो तो नामित प्राधिकार शहरी आयोजना स्कीम क्षेत्र की सीमा में परिवर्तन कर सकता है।

(3) स्कीम की सीमा को बी.यू.पी.डी. बोर्ड से अनुमोदित कराया जाएगा।

7. प्रारूप शहरी आयोजना स्कीम का निर्माण ।–

(1) आधार मानचित्र (बेस मैप) में अनुसूची–4 के प्रावधानों के अनुसार शामिल किया जाएगा एवं तैयार किया जाएगा।

(2) विषयगत (थीमैटिक) दस्तावेज में निम्नलिखित नक्शा एवं डेटा शामिल होंगे:-

(i) स्कीम की सीमाएँ, कैडस्ट्रल सीमाएँ, ग्राम सीमाएँ, आयोजना क्षेत्र, एवं नगरपालिका सीमाएँ।

(ii) मौजूदा भूमि उपयोग के पैटर्न, जिसमें आवासीय, व्यापारिक, कृषि, औद्योगिक एवं खुले क्षेत्र शामिल हों, का निरूपण।

(iii) सड़कों, रेलवे, तथा जल आपूर्ति, नाली निकासी, बिजली एवं स्कूल, अस्पताल, पार्क जैसी सार्वजनिक सुविधाओं सहित अवसंरचना का चित्रण।

(iv) भौगोलिक विशेषताओं का उल्लेख, जिसमें स्थलाकृति, जलाशय, वन, दलदल एवं बफर जोन शामिल हों।

(v) भूमि स्वामित्व, भूखण्ड विवरण (जैसे आकार, क्षेत्रफल, सर्वेक्षण संख्याएँ) एवं किसी भी प्रकार के बंधक का रेखांकन।

(vi) प्रस्तावित भूमि उपयोग को विकास योजना (यदि कोई हो) के अनुसार प्रदर्शित करना, जिसमें भूमि उपयोग, अवसंरचना एवं सामाजिक सुविधाएँ सम्मिलित हों।

(vii) बाढ़ ग्रस्त क्षेत्र, भूकंपीय क्षेत्र एवं पर्यावरणीय दृष्टि से संवेदनशील क्षेत्रों की पहचान।

(viii) कानूनी आरक्षण, प्रस्तावित फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) क्षेत्र तथा लागू आयोजन नियमों के अनुरूपता का विवरण।

(ix) मौजूदा एवं प्रस्तावित स्थानों तथा अवसंरचना नेटवर्क जैसे कि जल आपूर्ति, नाली निकासी, विद्युत, गैस, एवं सार्वजनिक परिवहन संपर्क एवं आर्थिक क्षेत्रों से निकटता का विवरण।

(3) अवधारणात्मक योजना (कॉन्सेप्टुअल प्लान):

(i) विषयक (थीमैटिक) दस्तावेज के आधार पर, शहरी आयोजना स्कीम क्षेत्र के लिए एक अवधारणात्मक योजना तैयार की जा सकती है। इस योजना में सड़क नेटवर्क, सार्वजनिक सुविधाओं के लिए प्लॉट, अवसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र, समाजिक एवं आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए आवास, बिक्री हेतु

भूखण्ड एवं पुनर्गठन की रणनीतियाँ शामिल होंगी। अवधारणात्मक योजना में स्कीम का उद्देश्य एवं दृष्टिकोण स्पष्ट रूप से वर्णित किया जाएगा।

(ii) अवधारणात्मक योजना का विषय–वस्तु, इस नियमावली में सामान्य विचार, शर्तें, प्रोत्साहन, एवं सार्वजनिक उपयोग की भूमि के लिए मानदंड आदि खंड में अंकित निर्दिष्ट आवश्यकताओं का पालन करेगी।

(iii) यह योजना शहरी आयोजना स्कीम के डिजाइन एवं संरचना के लिए मुख्य दस्तावेज होगी, जो विस्तृत प्रस्ताव तैयार करने के लिए आधार प्रदान करेगी, जिसमें स्कीम के विषयवस्तु के लिए आवश्यक सभी अथवा कुछ घटक सम्मिलित किए गए हों।

(4) आरेखीय लेआउट योजना: परिणामित आधार नक्शा (फाइनल बेस मैप) एवं अवधारणात्मक योजना को ध्यान में रखते हुए, एक आरेखीय लेआउट तैयार किया जाएगा, जिसमें निम्नलिखित आरेखीय परतें (ड्राइंग लेयर्स) सम्मिलित होंगी:

(i) मौजूदा प्राकृतिक विशेषताएं, जिन्हें संरक्षित, सुरक्षित, एवं संवर्धित किया जाना है।

(ii) प्रस्तावित सड़क नेटवर्क, जिसमें मार्ग का अधिकार (राइट ऑफ वे) तथा कार्यात्मक पदानुक्रम एवं परिसंचरण के आधार पर सड़क प्रकारों की परतें शामिल हों।

(iii) ऐसे क्षेत्र जिनमें स्कीम के अंतर्गत विशिष्ट शहरी रूप एवं चरित्र की कल्पना की गई हो।

(iv) हरित नेटवर्क, जिसमें प्रस्तावित उद्यान, खुले क्षेत्र, हरी सड़कों एवं अन्य हरित क्षेत्र और प्राकृतिक विशेषताएं शामिल हों।

(v) सार्वजनिक सुविधाएं, जैसे नागरिक केंद्र, स्वास्थ्य सेवाएं, पुस्तकालय, अग्निशमन सुविधा, पुलिस स्टेशन एवं अन्य इसी प्रकार की अवसंरचना।

(vi) भौतिक अवसंरचना के नक्शे, जिसमें जल आपूर्ति, नाली निकासी, बाढ़ जल निकासी, बिजली, गैस एवं अन्य सुविधाओं का वितरण के नेटवर्क शामिल हों।

(vii) प्रस्तावित सड़क नेटवर्क में पहचाने गए सड़क प्रकारों के लिए सड़क का आरेखीय अनुभाग (क्रॉस–सेक्शन) का चित्रण।

8. शहरी आयोजना स्कीम का रूपरेखा ।–शहरी आयोजना स्कीम में, आवश्यकतानुसार, बीयूपीडी अधिनियम की धारा–48 के उप–धारा–(2) में निर्दिष्ट विषयवस्तु का पूरा या आंशिक समावेशन किया जा सकता है।

9. शहरी आयोजना स्कीम के लिए आवश्यकताएँ ।–

(1) शहरी आयोजना स्कीम की सीमा निम्नलिखित सिद्धांतों का पालन करेगी:–

(क). स्कीम के अंतर्गत विकास के चरण, जिससे सुव्यवस्थित और प्रणालीबद्ध क्रियान्वयन सुनिश्चित हो।

(ख). संसाधनों की उपलब्धता तथा मौजूदा व प्रस्तावित अवसंरचना और सेवा जैसा स्वीकृत अवधारणात्मक लेआउट योजना अथवा विकास योजना में उल्लिखित हो।

(ग). भौतिक विशेषताएँ, जैसे कि मौजूदा सड़क एवं रेलवे नेटवर्क, प्राकृतिक सीमाएँ, और अन्य भौगोलिक संकेतक।

(घ). प्रशासनिक सीमाएँ, जिनमें ग्राम एवं वार्ड सीमाएँ शामिल हों, ताकि शासन इकाइयों के अनुरूपता सुनिश्चित की जा सके।

(2) स्कीम में प्रस्तावित भूमि:–

(क). निरंतर हो तथा मौजूदा सार्वजनिक सड़क या स्वीकृत अवधारणात्मक लेआउट योजना या विकास योजना (यदि कोई हो) में प्रस्तावित सड़क द्वारा सुलभ हो, तथा

(ख). सभी बंधनों से मुक्त हो।

(3) (क) किसी भी योग्य विकासकर्ता द्वारा किया गया प्रस्ताव तभी विचाराधीन होगा जब बी.यू.पी.डी. अधिनियम 2012 की धारा–47 के अनुसार आवश्यक सहमति प्राप्त हो, सिवाय उन मामलों के जहां प्रस्ताव आयोजना प्राधिकार द्वारा किया जाए।

(ख). किसी योग्य विकासकर्ता द्वारा शहरी आयोजना स्कीम हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जाता है, तो निम्नलिखित सत्यापन पत्र संलग्न किए जाने चाहिए:

(i) भूमि मालिकों की कुल संख्या का विवरण, जिसमें वे लोग शामिल हों जो हस्ताक्षरकर्ता हैं और स्कीम से सहमत हैं।

(ii) प्रत्येक भूमि मालिक के द्वारा स्वामित्व वाली भूमि का नाम एवं उसका संबंधित क्षेत्रफल, जैसा कि अधिकार संहिता/जमाबंदी अभिलेख में उल्लिखित है।

(iii) स्कीम द्वारा आवृत कुल भूमि क्षेत्र तथा उन हस्ताक्षरकर्ताओं द्वारा स्वीकृत प्रतिशत का विवरण।

10. सामान्य विचार, प्रोत्साहन एवं शर्तें ।–

(1) सामान्य विचार:–

(क). शहरी आयोजना स्कीम की व्यवहार्यता सुनिश्चित करने हेतु, नामित प्राधिकार पास की सार्वजनिक या सरकारी भूमि को भी शामिल कर सकता है। भूमि का हस्तांतरण या लीज् राज्य सरकार के प्रचलित नियम/सर्कुलर के अनुसार किया जाएगा।

(ख). यदि आवश्यक हो, तो नामित प्राधिकार "भूमि अधिग्रहण में उचित मुआवजा एवं पारदर्शिता का अधिकार, सुधार तथा पुनर्वास अधिनियम, 2013 (संशोधित)" के प्रावधानों या भूमि किराए पर लेने के मामले में "बिहार रैयती भूमि सतत् लीज नीति, 2017" के अनुसार भूमि का अधिग्रहण कर सकता है।

(ग). शहरी आयोजना स्कीम या क्षेत्र विकास स्कीम (ए.डी.एस.) की तैयारी एवं कार्यान्वयन से संबंधित सेवाओं की सुविधा हेतु, नामित प्राधिकार समितियाँ गठित कर सकता है तथा सलाहकारों को नियुक्त कर सकता है।

(घ). सरकार प्रभावित भूमि मालिकों को मुआवजा या जीवन यापन भत्तों के लिए दिशा–निर्देश जारी कर सकती है।

(2) **प्रोत्साहन।**– नामित प्राधिकार/आयोजना प्राधिकार के अनुरोध पर किसी भी विशिष्ट शहरी आयोजना स्कीम के लिए या अन्यथा, राज्य सरकार समय–समय पर, योग्यता के आधार पर, स्कीम (एक या से अधिक) अथवा नामित प्राधिकार के लिए प्रोत्साहन हेतु सामान्य या विशिष्ट आदेश जारी करेगी। प्रोत्साहन निम्नलिखित प्रकार के हो सकते हैं:

(i) स्कीम क्षेत्र में वृद्धि या कमी को समायोजित करने हेतु, सीमा में 20 प्रतिशत तक परिवर्तन।

(ii) स्कीम के उद्देश्यों के अनुरूप, निर्दिष्ट भूमि उपयोग में 10 प्रतिशत तक का परिवर्तन।

(iii) छोटे भूमि धारणों के लिए कम कटौती, जिससे निर्माण एवं उपयोगिता सुनिश्चित हो सके।

(iv) न्यूनतम भूमि आवंटन, ताकि कोई भी भूमि मालिक बेघर न हो जाए।

(v) फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) को मूल भूमि धारण के आधार पर निर्धारित किया जाए। इसकी आकर्षणता बढ़ाने के लिए इसे ग्रेड किया जा सके, जिससे छोटे आकर के भूखंडों के लिए अधिक और बड़े आकर के भूखंडों के लिए कम फर्श क्षेत्र अनुपात प्रदान किया जा सके।

(vi) समावेशिता बढ़ाने एवं स्कीम में सहभागिता प्रोत्साहित करने के लिए, वृद्धिशील योगदानों को छूट दी जा सके या किस्तों में विलंबित भुगतान के माध्यम से वसूल किया जा सके, जिससे स्कीम में सहभागिता किफायती बनी रहे।

11. भूमि का विनियोजन और पुर्नगठन ।–

(1) तैयार की गई शहरी आयोजना स्कीम, बी.यू.पी.डी. अधिनियम की धारा–48 के उप–धारा–(1) के अनुसार होगी तथा विशेष रूप से बी.यू.पी.डी. अधिनियम की धारा–48 के उप–धारा–(2) के अनुच्छेद–(ज) और (त) के अनुपालन में होगी।

(2) (क) सार्वजनिक उद्देश्य के लिए, (1) के संदर्भ में, निम्नानुसार आवंटन किए जाएंगे:

क्र० सं०	भूमि का प्रकार	शहरी आयोजना स्कीम में भूमि वितरण (%)
(i)	सड़क	22% तक
(ii)	सामाजिक–आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए आवास हेतु	3%
(iii)	पार्क, खेल के मैदान, उद्यान, खुले क्षेत्र एवं सामाजिक अवसंरचना (जैसे–स्कूल, औषधालय, अग्निशमन दल, सार्वजनिक सुविधाऐं) हेतु	5%
(iv)	भूमि मालिकों को वापस करने हेतु	55% या स्कीम के वित्तीय व्यवहार्यता के आधार पर
(v)	नामित प्राधिकार/आयोजना प्राधिकार अथवा योग्य विकासकर्ता द्वारा विक्रय हेतु भूमि	15% या स्कीम के वित्तीय व्यवहार्यता के आधार पर

(ख). पच्चपन प्रतिशत (55%) भूमि, भूमि मालिकों को वापस की जाएगी। हालाँकि, प्रत्येक स्कीम की वित्तीय व्यवहार्यता के आधार पर मूल भूखंड मालिकों को लौटाई जाने वाली भूमि का अनुपात अलग से सूचित किया जा सकता है।

(3) नामित प्राधिकार /आयोजना प्राधिकार अथवा योग्य विकासकर्ता के लिए कुल भूमि में से पंद्रह प्रतिशत (15%) विक्रय हेतु भूमि का चिन्हांकन व आरक्षण किया जाएगा जिसे आवासीय, वाणिज्यिक, या औद्योगिक उपयोग के लिए, विकास की प्रकृति के अनुसार, निर्धारित की जाएगी। हालाँकि, प्रत्येक स्कीम की वित्तीय व्यवहार्यता के आधार पर विक्रय हेतु भूमि का अनुपात बदला जा सकता है। ऐसी भूमि एवं कोई भी शेष भूमि

स्कीम के अनुमोदन पर नामित प्राधिकार /आयोजना प्राधिकार के अधीन होगी। इन भूमि से प्राप्त राशि का उपयोग स्कीम में अवसंरचना या भविष्य की आवश्यकताओं के लिए किया जाएगा।

यदि कोई योग्य विकासकर्ता शहरी आयोजना स्कीम के सभी आवश्यक बुनियादी अवसंरचना का विकास कार्य स्वयं के व्यय पर पूर्ण करता है, तो योग्य विकासकर्ता विक्रय के लिए आरक्षित भूमि यथा स्कीम क्षेत्र के कुल भूमि का अधिकतम पंद्रह प्रतिशत (15%) तक का विक्रय या अधिकार के लिए पात्र हो सकता है।

योग्य विकासकर्ता, स्वीकृत स्कीम के तहत निर्दिष्ट सभी सार्वजनिक उपयोगिताओं/सुविधाओं/ईडब्ल्यूएस आवास आदि के लिए भूमि को चिह्नित कर व पड़ोस स्तर की जन–सुविधाओं यानी खुली जगहों, सड़कों और सेवाओं का समयबद्ध विकास और रखरखाव कर, अनुमोदित स्कीम के अनुसार पुनर्गठित/परिणामित भूखंडों को भूस्वामियों को सौंपने और स्कीम के सार्वजनिक उपयोगिताओं/ जन–सुविधाओं को प्राधिकार को प्रत्यर्पित करने के उपरांत ही विक्रय के लिए आरक्षित भूमि बेच सकता या अधिकार के लिए पात्र हो सकता है।

यदि बुनियादी अवसंरचना नामित प्राधिकार द्वारा विकसित किया जाता है, तो ऐसी विक्रय हेतु आरक्षित भूमि के विक्रय या अधिकार के लिए प्राधिकार पात्र होगा।

(4) विभाग, जैसे उपयुक्त समझा जाए, समय–समय पर रोड नेटवर्क के संचलन, भूमि पुनर्संयोजन तथा भूमि मालिकों को लौटाई जाने वाली भूमि सहित अन्य आयोजना एवं पुनर्निर्माण संबंधी मामलों के लिए सामान्य या विशिष्ट दिशा–निर्देश जारी करेगा।

(5) शहरी आयोजना स्कीम हेतु भूमि योगदान, अवधारणात्मक योजना एवं आरेखीय लेआउट के आधार पर निम्नलिखित को ध्यान में रखते हुए निर्धारित किया जाएगा:

(क). भूमि पुनर्निर्माण प्रक्रिया शुरू करने से पहले, मानक भूमि योगदान का निर्धारण मूलभूत–सुविधाओं, अवसंरचना, उद्यान, खुले क्षेत्र, सामाजिक और आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग आवास एवं बिक्री हेतु नामित प्राधिकार को आवंटित प्लॉट्स की आवश्यकता के आधार पर किया जाएगा।

(ख). मूल भूखंड के बदले में आवंटित परिणामित भूखण्ड, चाहे स्वामित्व कुछ भी हो, उसी मानक योगदान के अधीन रहेगा, यदि:

(i) भूखण्ड की भौतिक विशेषताएँ के कारण योगदान लेना व्यावहारिक नहीं होने की स्तिथि हो जाए।

(ii) योगदान के बाद परिणामित भूखण्ड अपर्याप्त रूप से विकास के लिए आयोग्य हो जाए।

(ग). प्रत्येक मूल भूखंड को एक परिणामित भूखण्ड आवंटित किया जाएगा।

(6) रोड नेटवर्क को अंतिम रूप देने एवं सार्वजनिक उपयोग एवं बिक्री हेतु भूमि आवंटित करने के पश्चात, मूल भूखंड का पुनर्गठन करके उसे परिणामित भूखण्ड में निम्नलिखित बिंदुओं को ध्यान में रखते हुए परिवर्तित किया जाएगाः–

(क). परिणामित भूखण्ड, मूल भूखंड की सीमाओं में परिवर्तन करके और, यदि आवश्यक हो, तो पडोसी भूमि को शामिल करके बनाए जाएंगे।

(ख). पुनर्गठित भूखण्ड स्कीम क्षेत्र के किसी भी हिस्से में स्थित हो सकता है।

(ग). प्रत्येक पुनर्गठित भूखण्ड का आकार एवं आकृति, यथासंभव, विकास के अनुकूल और स्कीम के प्रावधानों के अनुरूप निर्धारित किया जाएगा।

(घ). प्रत्येक भूमि मालिक की पात्रता का अनुपात एवं सीमा, स्कीम के प्रारूप के समय उनके मूल भूखंड में हिस्सेदारी के अनुसार गणना की जाएगी।

(ङ). पुनर्गठन के विवरण **फॉर्म–B** में बनाए रखे जाएंगे।

12. शहरी आयोजना स्कीम की लागत एवं वृद्धि की गणना ।–

(1) शहरी आयोजना स्कीम की लागत में निम्नलिखित शामिल होंगी (जैसा कि **फॉर्म–C** में उल्लेखित है):

(क). वे सभी राशि जो नामित प्राधिकार द्वारा इन नियमों के अंतर्गत देय हैं, जिन्हें विशेष रूप से स्कीम की लागत में शामिल नहीं किया गया है।

(ख). स्कीम की तैयारी एवं कार्यान्वयन में नामित प्राधिकार द्वारा खर्च की गई या खर्च करने का अनुमान लगाने वाली सभी राशि।

(ग). वह सभी राशि जो किसी सार्वजनिक उद्देश्य हेतु निर्धारित या नियुक्त भूमि के लिए, अथवा केवल भूमि मालिकों या स्कीम के अंतर्गत निवासियों के लाभ हेतु मुआवजे के रूप में देय हैं।

(घ). सार्वजनिक उद्देश्य के लिए निर्धारित भूमि के लिए देय मुआवजे का अनुपाती हिस्सा, जो न केवल स्कीम के भीतर के भूमि मालिकों या निवासियों को बल्कि आम जनता को भी लाभ पहुंचाता है।

(ङ). स्कीम की तैयारी एवं कार्यान्वयन में नामित प्राधिकार द्वारा किए गए सभी कानूनी खर्चे।

(च). (i) वह राशि, जिसके द्वारा मूल भूखंडों का कुल मूल्य परिणामित स्कीम में शामिल भूखंडों के कुल मूल्य से अधिक हो; प्रत्येक ऐसे भूखण्ड का मूल्यांकन नियमों के अनुसार, स्कीम बनाने की घोषणा की तिथि पर किया गया हो, जब स्कीम में प्रस्तावित सुधारें या सीमा परिवर्तन नहीं किया गया हो।

(ii) बाजार मूल्य, "भूमि अधिग्रहण में उचित मुआवजा एवं पारदर्शिता का अधिकार, सुधार तथा पुनर्वास अधिनियम, 2013 (संशोधित)" के सिद्धांतों के अनुसार गणना किया जाएगा।

(iii) मुआवजे की राशि का निर्धारण एक स्वतंत्र मूल्यांकन समिति द्वारा किया जाएगा।

(छ). स्कीम में उपयोग की गई तथा सटे क्षेत्रों में प्रदत्त अवसंरचना की लागत का प्रतिशत।

(ज). परिणामित भूखण्ड के लिए वाह्य विकास शुल्क, जैसा कि राज्य सरकार द्वारा जारी किए गए आदेश के अनुसार निर्धारित दरों के अनुरूप होगा।

(2) राज्य सरकार समय–समय पर स्कीम के लिए लागत वृद्धि एवं योगदान की गणना हेतु दिशा–निर्देश जारी कर सकती है।

13. प्रारूप स्कीम का प्रकाशन ।–

(क). प्रारूप स्कीम के निर्माण के पश्चात, नामित प्राधिकार भूमि मालिकों और अन्य हितधारकों के साथ बैठकें आयोजित करेगा ताकि प्रारूप स्कीम से संबंधित उनकी आपत्तियाँ एवं सुझाव प्राप्त किए जा सकें। इसके पश्चात, इसे आधिकारिक राजपत्र एवं समाचार पत्रों में एक अधिसूचना द्वारा प्रकाशित किया जाएगा, जिसमें भूमि मालिकों से अपील की जाएगी कि वे अपनी आपत्तियाँ एवं सुझाव, आधिकारिक राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से दो महीने की अवधि के भीतर प्रस्तुत करें।

(ख). नामित प्राधिकार उप–नियम (क) में निर्दिष्ट अवधि के दौरान प्राप्त आपत्तियों एवं सुझावों पर विचार करेगा और उप–नियम–(क) के अंतर्गत प्रकाशित प्रारूप स्कीम में उचित संशोधन करेगा।

(ग). उप–नियम–(क) के अधिसूचना से पूर्व, नामित प्राधिकार, नियम–3 के उप–नियम–(4)(क) में उल्लिखित परामर्श समिति से सुझाव प्राप्त करेगा।

(घ). उप–नियम–(क) के अधिसूचना से पूर्व, नामित प्राधिकार उप–नियम (ग) में प्राप्त सुझावों को शामिल करते हुए आवश्यक संशोधन करेगा।

14. प्रारूप स्कीम में संशोधन ।–

(1) नामित प्राधिकार अथवा योग्य विकासकर्ता, भूमि मालिकों की बैठक एवं प्रकाशन अवधि के दौरान प्राप्त सभी आपत्तियों एवं सुझावों का सारांश तैयार करेगा। साथ ही, प्रारूप स्कीम में शामिल या शामिल न किए गए सुझावों का विस्तृत रिकॉर्ड, उनके कारण सहित, भी तैयार किया जाएगा।

(2) आवश्यक संशोधनों को शामिल करने के पश्चात, नामित प्राधिकार प्रारूप स्कीम को अनुमोदित कर अंतिम रूप देगा या योग्य विकासकर्ता को संशोधित प्रारूप स्कीम प्रस्तुत करने का निर्देश देगा।

15. स्कीम का अनुमोदन ।–

(क). नामित प्राधिकार, नियम–6 के अंतर्गत सीमा निर्धारण की तिथि से 6 महीनों की अवधि के भीतर, नियम–14 के उप–नियम–(2) के तहत किए गए संशोधनों सहित, प्रारूप स्कीम को, आपत्तियों, सुझावों एवं लिए गए निर्णयों के अभिलेख के साथ, नगर विकास एवं आवास विभाग को अनुमोदन हेतु प्रस्तुत करेगा।

(ख). यदि नामित प्राधिकार उप–नियम–(क) में निर्दिष्ट समयावधि के भीतर प्रस्तुत नहीं कर पाता है, तो राज्य सरकार/ नगर विकास एवं आवास विभाग, नामित प्राधिकार के अनुरोध पर, कुल मिलाकर अधिकतम 6 महीनों तक की अवधि में विस्तार कर सकती है।

(ग). राज्य सरकार को अनुमोदन प्रस्तुत करने से पूर्व, स्कीम को बी.यू.पी.डी. बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाएगा। बोर्ड स्कीम का अनुमोदन या समीक्षा कर सकता है एवं यदि आवश्यक हो तो आगे की समीक्षा हेतु एक समिति या सलाहकार समूह का गठन/नियुक्ति कर सकता है।

(घ). यदि बी.यू.पी.डी. बोर्ड द्वारा संशोधनों का प्रस्ताव किया जाता है, तो नामित प्राधिकार बोर्ड द्वारा निर्देशित आवश्यक परिवर्तन करके संशोधित स्कीम को पुनः अनुमोदन हेतु प्रस्तुत करेगा।

(ङ). राज्य सरकार, नामित प्राधिकार के प्रस्ताव प्राप्ति की तिथि से 90 दिनों के भीतर उप–नियम–(क) के तहत प्रस्तुत प्रारूप स्कीम की जांच–पड़ताल करेगी और उसके पश्चात आधिकारिक राजपत्र में अधिसूचना द्वारा निम्नलिखित में से एक करेंगे:

(i) अनुमोदन प्रदान करना (शर्तों सहित या बिना),

(ii) शर्तों के साथ वापस करना, या

(iii) अस्वीकार करना।

इसके अतिरिक्त 90 दिनों की अवधि में 30 दिनों का अतिरिक्त विस्तार किया जा सकता है। यदि निर्दिष्ट समयसीमा में प्रस्ताव अनुमोदित नहीं होता है, तो नामित प्राधिकार प्रस्ताव को एक नई स्कीम के रूप में प्रस्तुत कर सकता है।

(च). अधिसूचना में निर्दिष्ट तिथि के पश्चात, स्कीम ऐसे प्रभावी होगी जैसे कि इसे बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 में विधिवत लागू किया गया हो।

(छ). जिस दिन प्रारंभिक स्कीम प्रभाव में आती है:

(i) स्कीम के अंतर्गत पुनर्गठित सभी भूमि, नामित प्राधिकार के पास सभी बंधनों, दायित्वों और विवादों से मुक्त होकर अंतर्निहित मानी जाएँगी, तथा इन्हें केवल अनुमोदित स्कीम में आरक्षित प्रयोजनों के लिए उपयोग किया जाएगा।

(ii) मूल भूखंडों के सभी अधिकार, जो परिणामित भूखण्डों में पुनर्गठित हो गए हैं, समाप्त हो जाएंगे एवं परिणामित भूखण्ड उन अधिकारों द्वारा शासित होंगे जो नामित प्राधिकार द्वारा तय किए गए हैं।

(iii) नियम–16 के उप–नियम (viii) के प्रावधान के अधीन स्कीम के अनुमोदन पर, मूल भूखण्ड से संबंधित सभी अधिकार एवं जिम्मेदारियाँ परिणामित भूखण्ड में हस्तांतरित हो जाएँगी, इन अधिकारों के लेन–देन के लिए किसी रजिस्ट्रेशन डीड की आवश्यकता नहीं होगी।

(iv) एक बार स्कीम अनुमोदित हो जाने पर, यह बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 का एक अभिन्न अंग बन जायेगी।

16. प्राधिकार के पास भूमि पर अधिकार एवं परिणामित भूखण्ड आवंटन प्रमाणपत्र का निर्गमन।–परिणामित शहरी आयोजना स्कीम के अधिसूचना के पश्चात, सार्वजनिक उद्देश्य हेतु निर्धारित सभी भूमि, नामित प्राधिकार के पास बिना किसी बाधा के पूरी तरह अंतर्निहित हो जाएँगी। स्कीम क्षेत्र में भूमि पर अनधिकृत कब्जे को हटाने एवं रोकने हेतु, नामित प्राधिकार बिहार लोक भूमि अतिक्रमण अधिनियम, 1956 के अंतर्गत उचित प्रक्रिया की शुरुआत कर सकता है।

(i) किसी भी भूमि के विनियोजन के पश्चात, पुनर्गठित परिणामित भूखण्ड भूमि मालिकों को वापस कर दिए जाएँगे।

(ii) पुनर्गठित भूखण्डों का आवंटन एक उद्देश्यपूर्ण एवं पारदर्शी प्रक्रिया द्वारा किया जाएगा।

(iii) भूखण्ड का आवंटन नियमित आकार में किया जा सकता है, जो विभिन्न श्रेणियों में हो सकता है। परिणामित भूखण्ड के आवंटन के दौरान, नामित प्राधिकार /योग्य विकासकर्ता को ध्यान रखना चाहिए कि परिणामित भूखण्ड के सटे हुए सड़क का आकार, मूल भूखंड के सटे हुए सड़क से कम न हो।

(iv) स्कीम के अंतर्गत विकसित भूखण्डों को, जहाँ तक संभव हो, उसी जोन में भूमि मालिकों को आवंटित किया जाएगा जिसके लिए भूमि को एकत्र किया गया है। यदि ऐसा संभव न हो, तो भूखण्ड आस–पास के क्षेत्रों में आवंटित किया जाएगा।

(v) यदि आवश्यक हो, तो परिणामित भूखण्ड योग्य विकासकर्ता /भूमि मालिक को उनके अधिकारानुसार, उपयुक्त श्रेणियों में लॉट ड्रॉ के माध्यम से आवंटित किया जाएगा।

(vi) स्कीम के अनुमोदन के 3 महीनों के भीतर, नामित प्राधिकार/योग्य विकासकर्ता, **फॉर्म–E** में परिणामित भूखण्ड आवंटन प्रमाणपत्र (**एफ.पी.ए.सी**) जारी करेगा।

(vii) अंतिम से संबंधित सभी दस्तावेज, योजनाएँ एवं मानचित्र की प्रतियाँ, पंजीकरण, उत्पाद शुल्क एवं निषेध विभाग तथा राजस्व कार्यालय को भेज दी जाएँगी, जहाँ इन प्रतियों को रखा जाएगा एवं जनता के लिए उपलब्ध कराया जाएगा।

(viii) परिणामित (फाइनल) शहरी आयोजना स्कीम के अधिसूचना के पश्चात, नामित प्राधिकार/योग्य विकासकर्ता, संबंधित राजस्व अधिनियम के अनुसार भूमि अभिलेखों के परिवर्तन (दाखिल खारिज़) हेतु, अनुमोदित शहरी आयोजना स्कीम के समस्त अभिलेख निर्धारित प्राधिकारों को प्रस्तुत करेगा।

(ix) शहरी आयोजना स्कीम के लिए भूमि मालिकों द्वारा योगदान की गई भूमि तथा परिणामित भूखण्ड का आवंटन प्रमाणपत्र (एफ.पी.ए.सी.) का विवरण वेबसाइट पर उपलब्ध कराया जाएगा।

(x) नामित प्राधिकार, उन सभी भूमि का कब्जा करेगा जो पार्क, खेल के मैदान, खुले क्षेत्र, सड़कें, सामाजिक सुविधाएँ, किफायती आवास एवं बिक्री हेतु आरक्षित हैं, जिन्हें प्राधिकार को सौंपा गया माना जाता है, तथा प्रत्येक श्रेणी का विवरण अलग–अलग रजिस्टर में दर्ज करेगा। नामित प्राधिकार को आवंटित सभी भूमि का कब्जा लेना एवं उनका विवरण रजिस्टर में दर्ज करना अनिवार्य होगा।

17. भूखण्ड का सीमांकन एवं कब्जा ।–

(1) परिणामित (फाइनल) शहरी आयोजना स्कीम के अधिसूचना की तिथि से 12 महीनों के भीतर, नामित प्राधिकार /योग्य विकासकर्ता को परिणामित (फाइनल) शहरी आयोजना स्कीम में सड़कों के लेआउट की बुनियादी संरचना तथा परिणामित भूखण्डों का भौतिक सीमांकन पूरा करना होगा।

(2) नामित प्राधिकार/योग्य विकासकर्ता पुनर्गठित भूखण्डों (**फॉर्म–B** के अनुसार) का भौतिक स्वामित्व भूमि मालिकों को सौंप देगा।

18. आधारभूत संरचना विकास एवं अनुरक्षण ।–

(i) किसी भी शहरी आयोजना स्कीम की अधिसूचना के पश्चात, नामित प्राधिकार/योग्य विकासकर्ता सरकार द्वारा निर्धारित समय सीमा के भीतर समग्र बुनियादी ढांचे को चरणबद्ध तरीके से विकसित करेगा।

(ii) यदि बुनियादी ढांचा सरकार द्वारा निर्धारित समय सीमा के भीतर पूरा नहीं होता है, तो शेष बुनियादी ढांचे को पूरा करने हेतु अधिकतम एक वर्ष की अनुग्रह अवधि दी जा सकती है। इस अवधि के समाप्त

होने के पश्चात, सरकार द्वारा तय किए गए मुआवजा के अनुसार योग्य विकासकर्ता के द्वारा विनियोजित भूमि के भू–स्वामिओं को देय होगा, जब तक शेष बुनियादी ढांचा पूरा न हो जाए। हालांकि, न्यायालय द्वारा जारी रोक, यथास्थिति आदेश, या प्राकृतिक आपदाओं अथवा अपरिहार्य परिस्थितियों के कारण होने वाली देरी को उपर्युक्त अवधि की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा। यदि डेवलपर निर्धारित अवधि या विस्तारित अवधि के भीतर कार्य पूरा करने में विफल रहता है–

क. योग्य विकासकर्ता, नियम 11(3) में उल्लिखित बिक्री के लिए आरक्षित 15% भूमि पर अपना अधिकार खो देंगे, जो तब प्राधिकरण में निहित हो जाएगा जिसे किसी भी लंबित लागत या हर्जाने की वसूली के लिए बेचा जा सकता है।

ख. योग्य विकासकर्ता द्वारा प्रदान की गई किसी भी बैंक गारंटी या सुरक्षा जमा राशि को नामित प्राधिकार जब्त कर लेगा और प्राधिकार नुकसान के हिस्से को वसूल करने के लिए उसे भुना सकता है।

ग. इसके अतिरिक्त, यदि किसी बुनियादी ढांचे का निर्माण डिफॉल्टर योग्य विकासकर्ता द्वारा स्कीम क्षेत्र के भीतर आंशिक रूप से किया गया है, तो ऐसा बुनियादी ढांचा स्वतः प्राधिकार में निहित हो जाएगा और आवश्यकतानुसार उपयोग, पूरा या पुनरुद्देशित किया जा सकता है। प्राधिकार शेष कार्य को पूरा करने के लिए किसी अन्य एजेंसी/एजेंसियों को नियुक्त कर सकता है जिसकी लागत राशि डिफ़ॉल्टर योग्य विकासकर्ता से वसूल किया जाएगा।

घ. जुर्माना लागू कानूनी प्रावधानों के अनुसार लगाया जा सकता है, एवं गंभीर मामलों में, बकाया वसूली के लिए कानूनी कार्यवाही की जा सकती है, जिसमें डेवलपर की संपत्ति जब्ती भी शामिल है और BUPD Act की धारा 58 व सहपठित BUPD Rules के नियम 66 के प्रावधानों के अनुसार डेवलपर पर दंड लगाया जा सकता हैं।

ङ. इसके अतिरिक्त डेवलपर को काली सूचि में डाला जा सकता है और भविष्य की परियोजनाओं में भाग लेने से प्रतिबंधित किया जा सकता है।

च. विभाग डिफ़ॉल्टर योग्य विकासकर्ता के खिलाफ कार्रवाई के लिए अलग से विनियम जारी कर सकता है।

(iii) पुनर्गठित भूखण्डों के मालिक तथा पुनर्गठित भूखण्डों को खरीदने वाले अन्य व्यक्ति, उन सामान्य अवसंरचना एवं संबंधित सेवाओं (जैसे–सड़कें, सड़क रोशनी, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, नाली उपचार सुविधाएँ, जल आपूर्ति, पार्क, खेल के मैदान, आदि) के लिए लागू शुल्क का भुगतान करेंगे।

(iv) नामित प्राधिकार/योग्य विकासकर्ता, स्वयं या स्थानीय निकाय, निर्वाचित रेसिडेंशियल वेलफेयर एसोसिएशन या किसी अन्य एजेंसी को अधिकृत कर, शहरी आयोजना स्कीम क्षेत्र में अवसंरचना एवं सुविधाओं के रखरखाव के लिए आवश्यक उपयोगकर्ता शुल्क वसूल सकते हैं।

19. न्यायाधिकरण और विवाद समाधान ।–

(1) न्यायाधिकरण का गठन :–

(क). बिहार शहरी योजना एवं विकास अधिनियम, 2012 की धारा–79 के अंतर्गत शहरी आयोजना स्कीम से उत्पन्न होने वाले विवादों के समाधान हेतु एक न्यायाधिकरण गठित किया जाएगा।

(ख). यह न्यायाधिकरण एक अर्ध–न्यायिक निकाय होगा, जिसे निम्नलिखित से संबंधित विवादों का अधिकार क्षेत्र प्राप्त होगा :-

- पुनर्गठित भूखण्डों एवं स्वामित्व से संबंधित दावे।
- शहरी आयोजना स्कीम से संबंधित मुआवजा एवं वित्तीय समझौते।
- स्कीम के क्रियान्वयन एवं अनुपालन संबंधी विवाद।
- अवसंरचना विकास मतभेद एवं नियामक अनुमोदन।
- नामित प्राधिकार के कार्यों के खिलाफ चुनौतियाँ।

(ग). न्यायाधिकरण स्वतंत्र होगा और इसमें निम्नलिखित विशेषज्ञ शामिल होंगे :–

- अध्यक्ष: एक सेवानिवृत्त हाई कोर्ट जज या वरिष्ठ न्यायिक अधिकारी।
- शहरी आयोजना विशेषज्ञ: एक योग्य शहरी योजनाकार या वास्तुकार।
- कानूनी विशेषज्ञ: एक वकील या सेवानिवृत्त न्यायिक अधिकारी, जिनका भूमि एवं शहरी विकास कानूनों में अनुभव हो।
- वित्त विशेषज्ञ: एक अर्थशास्त्री या रियल एस्टेट मूल्यांकन विशेषज्ञ।
- अवसंरचना विशेषज्ञ: एक सिविल इंजीनियर या अवसंरचना विशेषज्ञ।

(घ). न्यायाधिकरण को शहरी आयोजना स्कीम एवं उसके क्रियान्वयन से संबंधित सभी मुद्दों पर विशेष अधिकार क्षेत्र प्राप्त होगा।

(2) विवाद समाधान प्रक्रिया :–

(क). शहरी आयोजना स्कीम से प्रभावित कोई भी व्यक्ति, जिसमें भूमि मालिक, विकासकर्ता या प्राधिकार शामिल हैं, न्यायाधिकरण में याचिका दाखिल कर सकते हैं।

(ख). न्यायाधिकरण को निम्नलिखित शक्तियाँ होंगी:

- रिकॉर्ड, साक्षी एवं दस्तावेजों का आह्वान और जाँच करने का।
- जांच–पड़ताल करना तथा तकनीकी विशेषज्ञ नियुक्त करना।
- पुनर्गठित भूखण्ड, मुआवजा एवं अवसंरचना विकास संबंधित विवादों के समाधान हेतु बाध्यकारी निर्देश जारी करना।

(ग). न्यायाधिकरण याचिका दाखिल होने के 6 महीनों के भीतर मामलों का निपटारा करेगा, जिससे समयबद्ध विवाद समाधान सुनिश्चित हो सके।

(घ). न्यायाधिकरण के आदेश अंतिम एवं बाध्यकारी होंगे, किन्तु बी.यू.पी.डी. अधिनियम, 2012 के तहत उच्च न्यायालय में अपील के लिए प्रस्तावित होंगे।

(3) अनुपालन एवं प्रवर्तन :–

(क). न्यायाधिकरण के निर्णय सभी हितधारकों, जिसमें भूमि मालिक, विकासकर्ता और आयोजना प्राधिकार शामिल हैं, पर बाध्यकारी होंगे।

(ख). इन मामलों पर कोई भी नागरिक अदालत अधिकार क्षेत्र नहीं रखेगी, जैसा कि बी.यू.पी.डी. अधिनियम, 2012 के अंतर्गत निर्धारित है।

(ग). राज्य सरकार यह सुनिश्चित करेगी कि न्यायाधिकरण के आदेशों का अनुपालन हो, और जानबूझकर गैर–अनुपालन पर प्रासंगिक कानूनों के अंतर्गत दंड लग सकता है।

20. अपील ।–

(1) राज्य सरकार समय–समय पर, आधिकारिक राजपत्र में प्रकाशित आदेश द्वारा, नामित प्राधिकार के निर्णय (नियम–12 के उप–नियम–(1) के अनुच्छेद–(च) का संदर्भ देते हुए) के अपील हेतु एक न्यायाधिकरण गठित करेगी।

(2) राज्य सरकार, उप–नियम–(1) के अंतर्गत न्यायाधिकरण गठित करने के बजाए, बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 की धारा–329 के तहत कार्यरत किसी मौजूदा न्यायाधिकरण को, उप–नियम–(1) के अंतर्गत गठित न्यायाधिकरण के रूप में कार्य करने के लिए सौंप सकती है। इस उद्देश्य के लिए अन्य उपयुक्त विशेषज्ञों को भी न्यायाधिकरण में शामिल किया जा सकता है।

(3) उप–नियम–(1) के अंतर्गत गठित न्यायाधिकरण के पास निम्नलिखित शक्तियाँ एवं कर्तव्य होंगे:

(i) सुनवाई आयोजित करना, आवश्यक जांच–पड़ताल करना, तथा अपीलों पर निर्णय देना।

(ii) शहरी आयोजना स्कीम के संबंध में अपीलों पर नामित प्राधिकार को विचाराधीन निर्देश देना।

(4) अपील न्यायाधिकरण का प्रत्येक निर्णय अंतिम एवं सभी पक्षों पर बाध्यकारी होगा।

(5) सभी कानूनी एवं प्रक्रिया सम्बन्धी प्रश्नों का निर्णय केवल अध्यक्ष द्वारा किया जाएगा एवं अन्य प्रश्न अध्यक्ष एवं सदस्यों द्वारा बहुमत से तय किए जाएँगे।

(6) इन नियमों में वर्णित किसी भी संदर्भ से अपीलीय बोर्ड/न्यायाधिकरण को न्यायालय के रूप में नहीं माना जाएगा।

21. शिकायत निवारण ।–

(1) नामित प्राधिकार को प्राप्त कोई भी शिकायत, बिहार लोक शिकायत निवारण अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अंतर्गत निवारण हेतु सक्षम पदाधिकारी को अग्रेषित की जाएगी।

(2) उप–नियम–(1) में उल्लिखित शिकायत हेतु किए गए किसी भी आदेश या निर्णय को, सक्षम पदाधिकारी द्वारा दिए गए आदेशों को बिहार लोक शिकायत निवारण अधिनियम, 2016 के अनुसार, अनुमोदित स्कीम का हिस्सा माना जाएगा।

22. शहरी आयोजना स्कीम का अर्थ एवं विशिष्ट विचार ।–

(1) इन नियमों में वर्णित किसी भी बात के बावजूद, व्यापक संदर्भ में, "शहरी आयोजना स्कीम" शब्द उन क्षेत्रों के योजनाबद्ध विकास परियोजनाओं को भी संदर्भित करेगा, जहाँ सार्वजनिक उद्देश्यों हेतु भूमि को भूखण्डों के समाहार एवं पुनर्गठन के माध्यम से उपलब्ध कराया जाता है।

(2) प्रत्येक शहरी आयोजना स्कीम को उसके निर्धारित उद्देश्य (जैसे—टाउनशिप) के अनुसार तैयार किया जाएगा एवं यदि राज्य सरकार द्वारा निर्देश जारी किए गए हों तो उनका पालन किया जाएगा।

23. विशेष मामलों में फास्ट ट्रैक अनुमोदन ।–

(1) स्कीम बनाने की इच्छा की घोषणा के पश्चात, योग्य विकासकर्ता फास्ट ट्रैक अनुमोदन प्रक्रिया के अंतर्गत अपने प्रस्ताव को प्रस्तुत कर सकते हैं, निम्न शर्तों के अधीन:

(i) स्कीम का न्यूनतम क्षेत्रफल 25 एकड़ से कम नहीं होना चाहिए एवं अन्य सभी नियमों की आवश्यकताओं का पालन करना होगा।

(ii) आवेदन के साथ स्कीम क्षेत्र के सभी भूमि मालिकों की पंजीकृत स्वामित्व दस्तावेज, पंजीकृत अधिवक्ता पत्र, या योग्य विकासकर्ता के पक्ष में पंजीकृत विकास के लिए वसीयत संलग्न होनी चाहिए।

(iii) आवेदन के साथ सभी संबंधित प्राधिकारों से आवश्यक अनापत्ति प्रमाण पत्र संलग्न होने चाहिए।

24. योग्य विकासकर्ता का पंजीकरण।–विभाग समय–समय पर योग्य विकासकर्ता के पंजीकरण, योग्यता, लाइसेंस जारी करने एवं लाइसेंस निरस्त करने के संबंध में दिशा–निर्देश जारी करेगा।

25. भूखण्डों का विकास ।–

(i) पुनर्गठित परिणामित भूखण्डों के आवंटन के पश्चात, भूमि मालिक को यह सुनिश्चित करना होगा कि भूखण्ड का विकास बिहार भवन निर्माण नियमावली या यदि कोई हो तो विकास नियंत्रण विनियमन (डी.सी.आर.) के अनुरूप किया जाए।

(ii) भूमि मालिक निम्नलिखित के लिए जिम्मेदार होंगे:

(**क**). परिणामित भूखण्ड के भीतर आवश्यक सभी अवसंरचना।

(**ख**). पुनर्गठित परिणामित भूखण्ड के लिए आवश्यक सभी "अनापत्ति प्रमाण पत्र" और अनुमति प्राप्त करना, जैसा कि प्रचलित विकास नियंत्रण विनियम एवं भवन निर्माण नियमोंधविनियमों के अनुसार आवश्यक हो।

(**ग**). विकासध्भवन निर्माण अनुमति प्राप्त करने हेतु आवश्यक देय शुल्क व चार्ज का भुगतान करना।

(iii) यदि कोई व्यक्ति स्कीम के प्रावधानों का उल्लंघन करता है, तो नामित प्राधिकार उस व्यक्ति/भूमि मालिक को चल रहे विकास को रोके जाने हेतु नोटिस जारी कर सकता है। जांच–पड़ताल के पश्चात, नामित प्राधिकार उस व्यक्ति को अवैध निर्माण को हटाने/गिराने या संशोधित करने का निर्देश दे सकता है। यदि अनुपालन नहीं होता है, तो नामित प्राधिकार अवैध निर्माण को हटाने/गिराने या संशोधित करने के आदेश दे सकता है, और इसके लिए किए गए खर्च उस व्यक्ति या भूखंड के मालिक से वसूल किए जाएंगे।

26. विभिन्न ।–

(1) विभाग प्रभावी कार्यान्वयन हेतु समय–समय पर इन नियमों एवं परियोजनाओं के लिए अतिरिक्त दिशा–निर्देश एवं स्पष्टीकरण जारी कर सकता है।

(2) विभाग आवेदन, समझौतों, आवश्यक दस्तावेजों एवं अन्य संबंधित शर्तों के प्रारूप को, विशेषकर इन नियमों एवं परियोजनाओं के समग्र हित एवं प्रभावी कार्यान्वयन के संदर्भ में आवश्यकतानुसार बनाने एवं संशोधित करने का अधिकार रखता है।

(3) यदि स्कीम अनुमोदित नहीं होती है या राज्य सरकार के द्वारा कोई आदेश जारी नहीं किया जाता है, तो स्कीम की लागत योग्य विकासकर्ताओं द्वारा वहन की जाएगी।

(4) इन नियमों में वर्णित किसी भी बात के बावजूद, राज्य सरकार ऐसी कोई भी आदेश या निर्देश जारी करेगी जो इन नियमों के प्रावधानों को प्रभावी रूप से लागू करने एवं शहरी आयोजना स्कीम को सफल बनाने में आती हों, यह ध्यान में रखते हुए कि इन नियमों के प्रारंभ की तिथि से पाँच (5) वर्षों की अवधि व्यतीत हो जाने पर ऐसा कोई आदेश नहीं किया जायेगा।।

(5) यदि इन नियमों के अंग्रेजी एवं हिंदी संस्करण के प्रावधानों के अर्थ में कोई विभिन्नता या अस्पष्टता उत्पन्न होती है, तो अंग्रेजी संस्करण के प्रावधान लागू होंगे।

अनुसूची 1: शहरी आयोजना स्कीम संख्या ..... में शामिल क्षेत्र के विवरण

1. विकास का विवरण:

(क). विकास के उद्देश्य: .....

(ख). प्राथमिक एवं अनुपूरक उद्देश्य: .....

(ग). प्रस्तावित भूमि उपयोग: .....

(घ). प्रस्तावित विकास कार्य एवं योजनाएं*: .....

(ङ). अनुमान, सीमाएँ, बाधाएँ (यदि कोई हों) का उल्लेख करें।

2. भूमि का विवरण:

(क). राजस्व गाँव: .....

(ख). उप–विभाजन: .....

(ग). जिला .....

(घ). शामिल खेसरा नंबर: .....-

3. सीमा का विवरण:

(क). उत्तर: .....

(ख). पूर्व:.....

(ग). पश्चिम: .....

(घ). दक्षिण: .....

4. कुल क्षेत्रफल: .....-

* कृपया विस्तृत विवरण दें, जिसमें लागत अनुमान, विकास का प्रबंधन, रखरखाव एवं संचालन तथा वित्तीय मॉडलिंग शामिल हो।

अनुसूची 2: स्कीम क्षेत्र में शामिल भूमि मालिकों / लाभार्थियों के विवरण

क्रम संख्या	भूमि मालिक / लाभार्थी का नाम	डाक पता / ईमेल पता / संपर्क संख्या	उक्त कॉलम 2 में निर्दिष्ट व्यक्ति का भूमि में स्वामित्व का हिस्सा			भूमि का विवरण			वर्तमान उपयोग का विवरण (यदि एक से अधिक प्रकार के उपयोग हैं, तो प्रत्येक के विवरण दें)		
			भूमि मालिक / लाभार्थी	यदि व्यक्ति लाभार्थी है, तो भूमि में हिस्से का विवरण	संक्षेप में अधिकार काल	राजस्व गाँव, अनुमंडल, जिला	राजस्व शिट / चादर संख्या	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	भवन संख्या / मंजिल संख्या	उपयोग	क्षेत्रफल (वर्गमी.)
1	2	3	4(a)	4(b)	4(c)	5(a)	5(b)	5(c)	6(a)	6(b)	6(c)

साथ संलग्न करने के निर्देश प्रत्येक भूमि मालिक एवं लाभार्थी हेतु:

1. भूस्वामी का अधिकार संहिता / जमाबंदी : प्रत्येक भूस्वामी का अधिकार अभिलेख संलग्न करें।
2. अधिकार अवधि / लाभार्थी होने के सत्यापन पत्रः भूस्वामी या लाभार्थी होने का प्रमाणपत्र जोड़े।

3. भूमि रिकॉर्ड विभाग/सर्वे विभाग द्वारा जारी मापन पत्र, मापन पत्र जो राज्य के भूमि रिकॉर्ड या सर्वे विभाग द्वारा जारी किया गया हो।

4. यदि भूमि गैर–कृषि प्रयोजनों के लिए उपयोग की गई है:

- नक्शे एवं नामित प्राधिकार के आदेश (जो प्लॉट, भवन, सड़क या अन्य विकास हेतु लेआउट को स्वीकृति देते हों) संलग्न करें।

5. नक्शे एवं संबंधित अभिलेख, ये सभी प्रमाण पत्र डिजिटल प्रारूप (एक दृढ़ स्टोरेज डिवाइस में) के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत किए जाने चाहिए।

6. नक्शे एवं आरेख, इन्हें अच्छे गुणवत्ता वाले कागज पर तैयार किया जाना चाहिए, जो शुद्ध एवं स्पष्ट पठनीय हों।

- प्रत्येक नक्शे या आरेख पर आवेदनकर्ता और उसके इंजीनियर/सर्वेयर के हस्ताक्षर होने चाहिए।
- यदि मूल नक्शे/आरेख की प्रतियाँ जमा की जाती हैं, तो वे सत्य प्रतियाँ (मूल प्रति) होनी चाहिए।

7. नक्शे का पैमाना एवं विवरण,

- पैमाना 1 सेमी = 5 मीटर (या अधिक) पर बनाये जाने चाहिए।
- नक्शे पर निम्नलिखित विवरण स्पष्ट रूप से दिखाई देने चाहिएः
  - (क) आवेदन में उल्लिखित क्रम संख्या/प्लॉट्स की सीमाएँ एवं उनके उपविभाजन द्वारा बनाए गए लेआउट।
  - (ख) मौजूदा वृक्ष, विरासत संरचनाएँ, भवन, सड़कें, गलियाँ एवं उस पर निर्मित सामान्य मार्ग की ऊँचाई और चौड़ाई।
  - (ग) जल आपूर्ति, नाली निकासी आदि से संबंधित मौजूदा सुविधाएँ जैसे–जल आपूर्ति लाइन का व्यास एवं ढाल, ड्रेनेज, बाढ़ जल निकासी एवं नाली की लाइनें आदि।

अनुसूची 3: स्कीम के विवरण

(1) एक आलेख, जिसमें निम्नलिखित शामिल हो सकते हैं:

उस क्षेत्र (टेरिटॉरी) व स्कीम क्षेत्र के विकास संबंधी उद्देश्य, विकास की अवधारणा, क्षेत्रीय कनेक्टिविटी, शहर की अवसंरचना के साथ क्षेत्र का एकीकरण, तथा स्कीम क्षेत्र व उसकी सीमा क्षेत्र के भीतर विकास के महत्व एवं विशेषताएँ क्या हैं।

(2) स्कीम के प्रस्ताव प्रस्तुत करने के लिए योजनाएँ, जिनमें निम्नलिखित शामिल हो सकती हैं:

(i) **योजना 1।–** एक अवधारणा मानचित्र जो 1 सेंटीमीटर : 500 मीटर के अनुपात पर हो (या अधिक), जिसमें क्षेत्र (टेरिटॉरी) के क्षेत्रफल, क्षेत्रीय सड़कें, शहर की अवसंरचना का एकीकरण, तथा नक्शे पर विकास के महत्व एवं क्षेत्र (टेरिटॉरी) के भीतर स्कीम क्षेत्र (एक या एक से अधिक) के निर्माण के उद्देश्यों को समझाया जाए।

(ii) **योजना 2 ।–** एक इंडेक्स मानचित्र जो 1 सेंटीमीटर : 100 मीटर के अनुपात पर हो (या अधिक), जिसमें:

(क). स्कीम में शामिल क्षेत्र एवं उस क्षेत्र के चारों ओर सीमित सुरक्षित सीमा के भीतर का परिवेश, और

(ख). सभी मौजूदा सड़कें एवं हर प्रकार के संचार के साधन स्पष्ट रूप से दिखाई दें।

(iii) **योजना 3 ।–** मूल भूखंड क्षेत्र का नक्शा जो 1 सेंटीमीटर : 25 मीटर के अनुपात पर हो (या अधिक), जिसमें निम्नलिखित शामिल हों:

(क). गाँव एवं अन्य प्रशासनिक सीमाएँ,

(ख). केडेस्टर की सीमाएँ तथा उसके विभाजन एवं/या यदि कोई भूखण्ड हों, तो उनके सीमाएँ,

(ग). मूल भूखंडों की सीमाएँ, उनके पहचान संख्या और सभी मौजूदा भवन।

(iv) **योजना 4 ।–** परिणामित भूखण्ड का नक्शा जो 1 सेंटीमीटर : 25 मीटर के अनुपात पर हो, जिसमें मूल भूखंडों के साथ–साथ यह भी दिखाया जाए कि मूल भूखंडों की सीमाओं में किस प्रकार परिवर्तन करने का प्रस्ताव है।

(v) **योजना 5 ।–** मूल भूखंड और परिणामित भूखण्ड का संयुक्त नक्शा जो 1 सेंटीमीटर : 25 मीटर के अनुपात पर हो (या अधिक) और, जिसमें भूखण्डों की सीमाओं को परिणामित स्कीम लागू होने के पश्चात जैसा दिखाई देगा, उनके नंबरों के साथ तथा यथासंभव रंगों, अक्षरों और व्याख्यात्मक अनुक्षेद (या किसी अन्य सुविधाजनक तरीके) के माध्यम से स्कीम के वे सभी प्रावधान दर्शाए जाएँ जिन्हें सही रूप से नक्शे में दिखाया जा सके।

(vi) **योजना 6 ।–** एक मानचित्र जो 1 सेंटीमीटर : 25 मीटर के अनुपात पर हो (या अधिक), जिसमें स्कीम में प्रदान की गई सभी सेवाओं एवं सुविधाओं का विवरण हो और विशेष रूप से यदि शामिल हो तो निम्नलिखित:

(क). भवनों, पुलों एवं अन्य संरचनाओं का निर्माण, परिवर्तन एवं हटाना;

(ख). खुले क्षेत्र, उद्यान, मनोरंजन स्थल, स्कूल, बाजार, औद्योगिक एवं वाणिज्यिक गतिविधियाँ, हरे क्षेत्र, डेयरी, परिवहन सुविधाएँ तथा सभी प्रकार के सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए आवंटन या आरक्षण;

(ग). नाली निकासी, जिसमें सीवर, सतह या उप–मृदा नाली निकासी तथा सीवर डिस्पोजल शामिल हो;

(घ). बिजली, गैस, तथा जल की आपूर्ति;

(ङ). सड़क रोशनी एवं सूचना एवं संचार लाइनों की व्यवस्था;

(च). यातायात का संचालन एवं प्रवाह, पैदल यात्री, स्ट्रीट फर्नीचर, तथा फुटकर विक्रेता के लिए आवंटित स्थान।

(vii) **योजना 7 ।–** एक मानचित्र जो 1 सेंटीमीटर से कम नहीं और 25 मीटर के अनुपात पर हो, जिसमें ऐतिहासिक या राष्ट्रीय महत्व के वस्तुओं, प्राकृतिक सुंदरता एवं धार्मिक प्रयोजनों के लिए उपयोग किए जाने वाले भवनों के संरक्षण एवं सुरक्षा का विवरण हो।

(3) फॉर्म– B में एक पुनर्वितरण एवं मूल्यांकन विवरण, जिसमें स्कीम में शामिल प्रत्येक मालिक द्वारा या उन्हें देय राशि का अनुमानित विवरण दिया जाए।

(4) स्कीम में सभी अनुमानित कार्यों के अनुमान की प्रतिलिपि एवं एक विवरण जिसमें अनुमानित तिथि तक संबंधित कार्य पूरे होने की आशा की जा रही है। ये अनुमानित तिथियाँ छह महीनों के अंदर सही मानी जाएँ एवं नामित प्राधिकार पर बाध्यकारी हों।

(5) फॉर्म– C में एक विवरण जिसमें स्कीम के अनुमानित वित्तीय खर्च का विवरण हो।

(6) स्कीम क्षेत्र के भीतर विकास के नियंत्रण के लिए नियमावली।

अनुसूची 4: मैप– A में शामिल विवरण और स्कीम में प्रयुक्त विभिन्न रंग एवं रेखा प्रकार

1. आधार मानचित्र : आधार मानचित्र को नीचे दिए गए तालिका में निर्दिष्ट रंगों और प्रतीकसूत्र के अनुसार तैयार किया जाएगा।
2. शहरी आयोजना स्कीम क्षेत्र का आधार मानचित्र में शामिल होना चाहिए:
   - सभी भौतिक विशेषताएँ।
   - राजस्व अभिलेखों के अनुसार केडस्ट्रल सीमाएँ।
   - जमीन के ऊपर और नीचे की संरचनाएँ।
   - उपयोगिताएँ एवं भवनों का विवरण, जिसमें स्वामित्व, अधिभोग (ओक्यूपेंसी), अधिभोग का प्रकार, तथा भूमि उपयोग शामिल हैं।
3. आधार मानचित्र में अनिवार्य रूप से अनुसूची 2 में निर्दिष्ट नाम और विवरण भी शामिल किए जाएंगे।
4. एकत्रित सर्वेक्षण और राजस्व डेटा को संबंधित विभागों के साथ मिलाकर (रिसंकाइल) शुद्धता सुनिश्चित की जाएगी।
5. डेटा को एक भौगोलिक सूचना प्रणाली (GIS) प्लेटफॉर्म पर सक्षम किया जाएगा।
6. शहरी आयोजना स्कीम की सीमा से बाहर के क्षेत्रों के लिए भौतिक विशेषताओं का सर्वेक्षण एकत्र किया जाएगा, जिसकी सीमा नामित प्राधिकार द्वारा निर्धारित की जा सकती है।
7. सर्वेक्षण आधुनिक तकनीकों जैसे कि टोटल स्टेशन सर्वे, ड्रोन–आधारित सर्वे, या अन्य नवीनतम सर्वेक्षण विधियों का उपयोग करके किया जाएगा।
8. प्रारूप आधार मानचित्र, जिसमें भूमि खंडों का स्वामित्व, आकार, एवं क्षेत्रफल के साथ–साथ अनुसूची 2 में निर्दिष्ट परिणामित क्षेत्र विवरण शामिल हो, नामित प्राधिकार की वेबसाइट और क्षेत्र में व्यापक प्रसार वाले तीन स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशित किया जाएगा। इस प्रकाशन में भूमि मालिकों से प्रकाशित होने की तिथि से 30 दिनों के भीतर लिखित सुझाव एवं आपत्तियाँ आमंत्रित की जाएंगी, ताकि डेटा में सुधार या परिवर्तन किए जा सकें।
9. नामित प्राधिकार अनुच्छेद (8) में प्राप्त सुझाावों पर विचार करेगा और मानचित्र एवं डेटा में आवश्यक संशोधन करेगा। यदि आवश्यक हो, तो नामित प्राधिकार जांच–पड़ताल करेगा, समिति से सहायता प्राप्त करेगा और पंजीकरण, उत्पाद शुल्क एवं निषेध विभाग, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग तथा अन्य संबंधित कार्यालयों से जानकारी प्राप्त करेगा। इसके पश्चात, भूमि अभिलेखों को अद्यतन एवं अंतिम रूप दिया जाएगा।
10. उचित सुधारों के पश्चात, नामित प्राधिकार अपनी वेबसाइट पर परिणामित आधार मानचित्र के साथ क्षेत्र विवरण भी प्रकाशित करेगा।

तालिकाः मैप में शामिल विवरण

क्रम संख्या	विवरण
1	**सीमाएँ एवं भराईः** • शहरी आयोजना स्कीम • ग्राम/गाँव सीमा • कैडस्ट्रल सीमा • कैडस्ट्रल पॉलीगन का उपविभाजन • कैडस्ट्रल पॉलीगन के भीतर प्लॉट्स की सीमाएँ – उपविभाजन • भवन एवं संरचनाओं के किनारे एवं भराई • मूल भूखण्ड सीमाएँ • परिणामित भूखण्ड सीमाएँ
2	**परिणामित भूखण्ड का आवंटन/आरक्षण /निर्धारणः** **बिक्री हेतु (नामित प्राधिकार/योग्य डेवलपर के लिए):** • आवासीय उपयोग • वाणिज्यिक उपयोग • औद्योगिक उपयोग **विशिष्ट प्रयोजनों हेतु (नामित प्राधिकार/योग्य डेवलपर के लिए):** • मनोरंजक उपयोगः पार्क, खेल के मैदान, उद्यान • हरित/खुले क्षेत्र, हरित पट्टियाँ • सामाजिक अवसंरचनारू स्कूल, डिस्पेंसरी, सामुदायिक सुविधाएँ • सार्वजनिक उपयोगिताएँः अग्निशमन दल, सार्वजनिक उपयोगिता एवं अन्य सार्वजनिक प्रयोजनों (जिनमें कार्यालय के लिए भूमि भी शामिल है) **मूल भूखण्ड के बदले विभिन्न प्रयोजनों हेतु (निजी भूमि मालिक सहित)** • कोई प्रतिबंध नहीं • प्रतिबंधः सड़कें, पैदल चलने वालों के लिए, पार्किंग तथा अन्य परिसंचरण • प्रतिबंधः बाजार, औद्योगिक एवं वाणिज्यिक गतिविधियाँ • प्रतिबंधः खुले क्षेत्र, उद्यान, मनोरंजन स्थल, स्कूल • प्रतिबंधः जलाशय

फॉर्म – A [नियम 4 देखें]

बिहार शहरी आयोजना स्कीम नियमावली, 2025

नियम संख्या 4 के अंतर्गत अनुमति हेतु आवेदन

प्रेषक:

आवेदक का नाम
डाक पता, ईमेल पता, संपर्क संख्या

सेवा में,

अधिकृत अधिकारी,
.....- प्राधिकार

हम, अधोहस्ताक्षरी, संलग्न अनुपूरक 1 में उल्लिखित विभिन्न भूखण्डों के मालिकों के अधिकृत प्रतिनिधि हैं (आगे "कहे गए भूमि मालिक" के रूप में संदर्भित)।

जहाँ कि, उक्त भूमि मालिक निम्नलिखित बातों का दावा एवं घोषणा करते हैं:

(क). कि आवश्यकता अनुसार नियम 5 में निर्दिष्ट सीमा के अंतर्गत शामिल आयोजना क्षेत्र (प्लानिंग एरिया मैप (मैप–A* में) विकासाधीन है या इसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, या किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग किया जा सकता है (अगला "कहा गया क्षेत्र" के रूप में संदर्भित)।

(ख). कि कुल भूमि मालिकों में से, उक्त भूमि मालिक बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम 2012 की धारा 47 के अंतर्गत भूमि का स्वामित्व रखते हैं;

जहाँकि, उक्त भूमि मालिकों ने निम्नलिखित प्रस्ताव पारित किया है:

(क). कि उक्त क्षेत्र का नाम शहरी आयोजना स्कीम .....- रखा जाए (यहां यह निर्दिष्ट करें कि शहरी आयोजना स्कीम को किस प्रकार संदर्भित किया जाना चाहिए, उदाहरणाथर्रू संख्या, गाँव का नाम, या विकास का प्रमुख उद्देश्य, आदि)।

(ख). कि उक्त क्षेत्र का विकास, सामूहिक रूप से स्वयं या किसी विकासकर्ता /कंपनी के माध्यम से किया जाए।

(ग). कि इन नियमों के नियम 5 के अंतर्गत आवेदन करने के लिए निम्न व्यक्तियों को अधिकृत प्रतिनिधि घोषित किया जाए। (अधिकतम पाँच व्यक्ति अधिकृत किए जा सकते हैं)

(i) .....

(ii) .....

अतः, उपरोक्त के संदर्भ में, हम अधोहस्ताक्षरी, इस नियमावली की नियम 5 के अंतर्गत यह प्रस्ताव प्रस्तुत करते हैं कि मैप–A में दर्शाये गए क्षेत्र के लिए एक टाउनशिप का विकास स्कीम बनायी जाए। विस्तृत प्रस्ताव अनुपूरक 2 में संलग्न है।

तिथि:

हस्ताक्षर एवं नाम:

(i) .....
(ii) .....
(iii) .....

*(मैप–A का प्रारूप अनुसूची 4 में दी गई है)

** (प्रस्ताव में, यह निर्धारित करें एवं सीमा निर्धारित करें कि: (i) भूमि मालिकों द्वारा विकास हेतु निर्धारित एकत्रित क्षेत्र तथा विकास के उद्देश्यों का विवरण, (ii) प्रस्तावित परियोजना(ओं) एवं अपनाई जाने वाली प्रणाली (यदि कोई हो), (iii) विकास के वित्तपोषण के साधन, विकास के चरण, (iv) विकास के लिए जिम्मेदार संस्थाएँ (जैसे कि स्वयं भूमि मालिक, योग्य विकासकर्ता , एग्रीगेटर या कंपनी), (v) आवेदन करने एवं इन नियमों के अंतर्गत आवश्यक कदम उठाने हेतु अधिकृत व्यक्तियों का विवरण।

व्याख्या:

(i) **"एकत्रित क्षेत्र"** का तात्पर्य मैप–A में निर्दिष्ट सीमाओं के अंतर्गत आने वाले कुल क्षेत्र से है,

(ii) **"प्रस्ताव"** (Resolution) वह प्रस्ताव होगा जो नामित प्राधिकार , योग्य विकासकर्ता, कंपनी की गवर्निंग बॉडी या भूमि मालिकों के संघ द्वारा पारित किया जाता है, जहाँ भूमि मालिक आवेदक होते हैं।

अनुपूरक 1: अनुसूची 1 के अनुसार स्कीम में शामिल क्षेत्र के विवरण
अनुपूरक 2: अनुसूची 2 में दर्शाए गए मालिकों और लाभार्थियों के विवरण
अनुपूरक 3: अनुसूची 3 के अनुसार प्रस्ताव का विवरण
अनुपूरक 4: अनुसूची 4 के अनुसार विस्तृत मानचित्र

फॉर्म – B (नियम 11 देखें)
बिहार शहरी आयोजना स्कीम नियमावली, 2025

शहरी आयोजना स्कीम संख्या ..... के पुनर्वितरण एवं मूल्यांकन विवरण (इसके उपरान्त फॉर्म में 'स्कीम' के रूप में जाना जायेगा)

क्रम संख्या	भूमि मालिक का नाम	खेसरा संख्या	मूल भूखण्ड				परिणामित भूखण्ड					
			संख्या	क्षेत्रफल (वर्ग. मी.)	बिना संरचना के मूल्य (रु.)	संरचनाओं सहित मूल्य (रु.)	संख्या	क्षेत्रफल (वर्ग. मी.)	अविकसित		विकसित	
									निर्मित भवन के बिना मूल्य (रु.)	निर्मित भवन के साथ मूल्य (रु.)	निर्मित भवन के बिना मूल्य (रु.)	निर्मित भवन के साथ मूल्य (रु.)
1	2	3	4	5	6(क)	6(ख)	7	8	9(क)	9(ख)	10(क)	10(ख)

योगदान (+) / मुआवजा (–) (नियम 12(च) के अनुसार) (रुपयों में)	वृद्धि – (भूमि का मूल्य स्कीम के पहले एवं उपरान्त, रुपये में) 10(क) – 9(क)	योगदान – (नियम 12 के अनुसार, कॉलम 12 का 50%) (रुपयों में)	अन्य धाराओं / अनुच्छेदों के तहत योगदान में (+) जोड़ या (–) कटौती (रुपयों में)	शुद्ध मांग – (भूमि मालिक से या भूमि मालिक द्वारा देय, जो कि कॉलम 11, 13, और 14 के योग के रूप में रुपये में निर्धारित की जाएगी) (रुपयों में)	टिप्पणी
11	12	13	14	15	16

फॉर्म – C (नियम 12 देखें)

बिहार शहरी आयोजना स्कीम नियमावली, 2025

शहरी आयोजना स्कीम संख्या ..... का वित्त

गाँव ..... अनुमंडल ..... जिला ..... ,

..... प्राधिकार*

(आगे इस फॉर्म में इसे "स्कीम" कहा जाएगा)

संपूर्ण स्कीम की कुल लागत रु. ..... दिनांक: .....

1.	नियम 12 के अंतर्गत व्ययः	.....
2.	अन्य व्यय (संक्षिप्त विवरण दें):	.....
3.	आवेदनकर्ता का भूमि में स्वामित्व का हित, अधिकार अभिलेख सहितः	.....
4.	पुनर्वितरण एवं मूल्यांकन विवरण में दर्शाए गए व्यय (फॉर्म 'B' के कॉलम 11 का कुल):	.....
5.	प्रकाशन की लागतः	.....
6.	कानूनी खर्चों के लिए मुआवजाः	.....
7.	सीमांकन, अधिकारियों के वेतन तथा अपील के लिए न्यायाधिकरण और उनके कर्मचारी एवं अन्य व्ययों की लागतः	.....
	कुल (क) (1 से 7 का योग):	.....
9.	वृद्धि का कुल (फॉर्म 'B' के कॉलम 12):	.....

10.	नियम 12 के अनुसार प्रत्येक धारक द्वारा योगदान देने योग्य वृद्धि का अनुपात (सामान्यतः अधिकतम 50%):	.....
11.	नियम 12 के अंतर्गत योगदान का **कुल (ख)**:	.....
12.	नामित प्राधिकार के लिए स्कीम की शुद्ध लागतः **(कुल (क) – (ख))**	.....

यहाँ प्राधिकार का नाम लिखें।

नोटः-

किसी भी व्यय के पहले लगा (–) चिन्ह यह दर्शाता है कि राशि नामित प्राधिकार को देय है।

विवरण में यह निर्दिष्ट किया जाना चाहिए कि नामित प्राधिकार के लिए स्कीम की शुद्ध लागत को किस प्रकार पूरा किया जाना प्रस्तावित है।

फॉर्म – D (नियम 25 देखें)
बिहार शहरी आयोजना स्कीम नियमावली, 2025

प्रति,
श्री / श्रीमती / कुमारी *.....
पता: ....., मकान संख्या ....., अनुमंडल ....., जिला .....

शहरी आयोजना स्कीम संख्या ..... (सरकारी अधिसूचना संख्या ....., दिनांक ..... और राजपत्र के पृष्ठ ..... पर दिनांक ..... को प्रकाशित) (आगे इस फॉर्म में इसे "स्कीम" कहा जाएगा)

जहाँकि, मैं, अधोहस्ताक्षरी यह मानने का कारण रखता हूं कि:

(i) उक्त स्कीम में शामिल क्षेत्र में स्थित भवन या कार्य निम्नलिखित मामलों में स्कीम का उल्लंघन करता है:**

(क). .....

(ख). .....

(ग). ..... आदि।

(ii) भवन के निर्माण या कार्य के निष्पादन में स्कीम के निम्नलिखित प्रावधानों का पालन नहीं किया गया है:**

(क). .....

(ख). .....

(ग). ..... आदि।

या

और जहाँकि, अधोहस्ताक्षरी को यह प्रतीत होता है कि आपके द्वारा स्कीम के अंतर्गत निष्पादित किए जाने वाले निम्नलिखित कार्यों में देरी होने से स्कीम के सुचारु संचालन पर विपरीत प्रभाव पड सकता है :

(i) (कृपया उस कार्य का वर्णन करें)**

(क). .....

(ख). .....

और जहाँकि, बिहार शहरी आयोजना स्कीम नियम, 2025 की नियम 25 के उप–नियम (iii) / बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 की धारा 323 एवं 324 / बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम की धारा 42, 43 एवं 44 को बिहार शहरी आयोजना तथा विकास नियमावली, 2014 की नियम 50, 51 एवं 52 के साथ पढकर लागू करने के अधिकार प्राप्त करने के संदर्भ में, एक आदेश जारी करने का प्रस्ताव किया गया है, जिसमें:

(i) हटाया जाए ***, गिराया जाए या संशोधित किया जाए या अन्य कार्य क्योंकि वह स्कीम का उल्लंघन करता या निर्माण या कार्य के निष्पादन में स्कीम के प्रावधानों का पालन नहीं किया गया है;

(ii) उन कार्यों का निष्पादन किया जाए जिन्हें आपके द्वारा स्कीम के अंतर्गत निष्पादित करना आपका कर्तव्य है, परंतु आपके द्वारा उनके निष्पादन में हुई देरी से स्कीम के सुचारु संचालन पर विपरीत प्रभाव पड रहा है।

अब, अतः, बिहार शहरी आयोजना स्कीम नियमावली, 2025 की नियम 25 के उप–नियम (iii) / बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 की धारा 323 एवं 324 / बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम की धारा 42, 43 एवं 44 तथा बिहार शहरी आयोजना तथा विकास नियमावली, 2014 की नियम 50, 51 एवं 52 के प्रावधानों के प्रवर्तन के तहत, आपको निम्नलिखित कारण बताओ नोटिस दी जाती है कि आप नोटिस सेवा की तिथि से ____ दिनों के भीतर लिखित रूप में यह कारण बताएं कि क्यों उपरोक्त हटाने आदि का प्रस्तावित आदेश जारी किया जाना चाहिए; अथवा

(i) क्यों उक्त कार्य का निष्पादन अधोहस्ताक्षरी द्वारा नहीं किया जाना चाहिए।

आपको आगे सूचित किया जाता है कि यदि आप किसी भी कार्य को हटाने, गिराने आदि में विफल रहते हैं; या यदि आप उस कार्य का निष्पादन करने में चूक करते हैं, जो स्कीम के अंतर्गत आपके कर्तव्य है; या यदि आप प्रस्तावित कार्रवाई के खिलाफ कारण बताने में असफल रहते हैं तो विकास प्राधिकार आपके द्वारा उल्लिखित कार्य को हटाएगा, गिराएगा, भवन या अन्य मे बदलाव करेगा या ऐसा कोई भी कार्य करेगा जिसके निष्पादन में देरी से स्कीम के सुचारु संचालन पर विपरीत प्रभाव पडता है।
उक्त के क्रम मे प्राधिकार द्वारा किए गए किसी भी व्यय की राशि आपके विरुद्ध प्राधिकार के पास वसूली के लिए देय मानी जाएगी।

दिनांक: **हस्ताक्षर**

प्राधिकृत अधिकारी

प्राधिकार

प्रेषण हेतु:
नाम:
डाक पता / ईमेल पता (आवेदक का):

* यहाँ व्यक्ति का नाम निर्दिष्ट करें जो किसी भी प्रावधान का उल्लंघन कर रहा है।
** यहाँ उस निश्चित कार्य का उल्लेख करें जो योजना का उल्लंघन करता है या जो योजना के प्रावधानों का पालन नहीं करता है।
*** यहाँ उस कार्रवाई का उल्लेख करें जो लेने की प्रस्तावित है।

फॉर्म – E (नियम 16 देखें)
बिहार शहरी आयोजना स्कीम नियमावली 2025
परिणामित भूखण्ड आवंटन प्रमाणपत्र (एफ. पी. ए. सी.)

शहरी आयोजना स्कीम संख्या ..... (सरकारी अधिसूचना संख्या ....., दिनांक ..... और राजपत्र के पृष्ठ ..... पर दिनांक ..... को प्रकाशित) (आगे इस फॉर्म में इसे "स्कीम" कहा जाएगा)

परिणामित भूखण्ड संख्या:		.....
परिणामित भूखण्ड क्षेत्रफल:		..... वर्ग मीटर
भू-धारक का विवरण	नाम:	.....
	जमीन का क्षेत्रफल:	..... वर्ग मीटर
	लीज अवधि:	कब से ..... कब तक..... .....वर्ष ..... माह
भूमि स्वामित्व का प्रकार:		.....**
अधिकार:		.....***
असुविधाएँ:		.....****

परिणामित भूखण्ड का आरेख: ..... (यहाँ 1 सेमी = 4 मीटर के माप का आरेख लगाएँ)

(1) उपरोक्त परिणामित भूखण्ड को स्कीम में निदिष्ट सभी प्रतिबंधों और विनियमन के अधीन रखा जाएगा, तथा मूल्यांकन के संबंध में समय–समय पर संशोधित राजस्व अधिनियम या किसी अन्य विशेष विनियमन के प्रावधानों के अनुसार और समय–समय पर जारी किए गए नियमों और आदेशों के अनुरूप माना जाएगा।

(2) उपरोक्त भूखण्ड में किसी भी प्रकार का निर्माण, खुदाई या अन्य परिवर्तन नहीं किया जाएगा सिवाय नामित प्राधिकार के विशष लिखित अनुमति जो की उक्त स्कीम के प्रावधानो अनुरूप और विकास शुल्क का भुगतान करके ही किया जा सकेगा।

(3) इस काल अवधि और स्वामित्व प्रमाणपत्र के धारक द्वारा प्रमाण–पत्र पर दर्शाई गई मूल्यांकन राशि एवं प्रकृति का आकलन तथा गारंटी की अवधि के लिए कलेक्टर को आवेदन कर सकता है। कलेक्टर का अनुमोदन यह घोषित करेगा कि गैर–कृषि मूल्यांकन, सिवाय उस स्थिति के जहाँ भूमि में संशोधन आवश्यक हो, कृषि के अलावा किसी भी अन्य उपयोग के लिए है।

यह प्रमाणपत्र नियम 16 के अधीन जारी किया गया है, जो उपरोक्त नामित मालिक के काल अवधि और स्वामित्व का प्रारंभिक प्रमाण है। यह प्रमाणपत्र तब तक मान्य रहेगा जब तक कि सिविल अदालत

के किसी आदेश के द्वारा अन्यथा घोषित ना किया जाए, जिसकी अवधि आज से होगी। यह प्राधिकृत पदाधिकारी (नामित प्राधिकार) के हस्ताक्षर और मुहर के अधीन, दिनांक ....., में जारी किया गया है।

दिनांक: **हस्ताक्षर**

प्राधिकृत अधिकारी

प्राधिकार

जारीकर्ता को:

नाम:

डाक पता / आवेदक का ईमेल:

** भूमि स्वामित्व का प्रकार: यहाँ मालिक के भूमि स्वामित्व का प्रकार की प्रकृति का वर्णन किया जाता है, जैसा कि अथॉरिटी द्वारा निर्धारित किया गया है।

*** अधिकारः यदि भूखण्ड के स्वामी को मूल भूखंड से कोई विशेष अधिकार स्थानांतरित हुए हों या स्कीम के तहत कोई नया अधिकार प्रदान किया गया हो, तो वे यहाँ अंकित किये जा सकते हैं।

**** असुविधाएँः भूखण्ड पर किसी अन्य स्वामी या व्यक्ति के अधिकार, जैसे कि गिरवी, सुखाचार, आदि, यहाँ दर्ज किए जा सकते हैं।

बिहार–राज्यपाल के आदेश से
अभय कुमार सिंह,
सरकार के सचिव।

Urban Development & Housing Department

Notification

The 6th August 2025

Bihar Town Planning Scheme Rules 2025

No. 09/ न०वि०Land Pooling-01/2022 (Part-I)-8617/UD&HD—For the promotion of planned growth and development of urban areas and such rural areas having potential of urbanization and in exercise of the powers conferred under Section 81 and section 83 of the Bihar Urban Planning and Development Act, 2012, and referring to Sub-section (1) of Section 419 of the Bihar Municipal Act, 2007, the Government of Bihar hereby notifies the following rules, to be known as the *Bihar Town Planning Scheme Rules, 2025*.

2. ***Short Title, Applicability, and Commencement***.—
   (1) These rules may be called the Bihar Town Planning Scheme Rules, 2025.
   (2) These rules shall extend to the whole or part of the Planning Area and its periphery, the areas within Municipal Limits, or to any other area which the State Government desires.
   (3) It shall come into force on such date, as the State Government may, by notification publish in the Official Gazette.

3. ***Definitions***.—
   (1) In these Rules, unless the context otherwise requires:
      (a) ***"BM Act"*** means the Bihar Municipal Act, 2007.
      (b) **"BUPD Act"** means the Bihar Urban Planning and Development Act, 2012.
      (c) **"BUPD Board"** means the Bihar Urban Planning and Development Board, constituted under BUPD Act, 2012.
      (d) ***"Committee"*** means the committee referred to under clause (a) of sub-rule (4) of rule no 3.
      (e) ***"Department"*** means the Urban Development and Housing Department, Government of Bihar.
      (f) ***"Designated Authority"*** means Planning Authority or any other authority including board, corporations PSUs, of the state government of Bihar, assigned to perform specific functions under these rules for the purpose of development.
      (g) ***"Development Plan"*** refers to clause (XVI) of Section 2 of the BUPD Act and includes plans for redevelopment or improvement of areas.
      (h) ***"Disputed Title"*** means land under disputed ownership contemplated in the court of law, including revenue courts.
      (i) ***"Eligible Developers"*** refers to the explanation in Section 46 of the BUPD Act.
      (j) ***"External Development Charges"*** means charges determined under clause(h) sub-rule (1) of rule 12 of these rules.
      (k) ***"FDI Investment"*** means Townships with Foreign Direct Investment (FDI) regulated by norms and guidelines of DPIIT and RBI.
      (l) ***"Final Plot (FP)"*** means a plot reconstituted from original plot(s) or otherwise, with or without conditions, in a Town Planning Scheme or other assemblage projects as a final plot and is allotted proportionately to original holders or otherwise to the Designated Authorit(ies);
      Explanation: *'Final Plot' mentioned above shall not alter the plot (Khesra number) as mentioned in the revenue records and shall not replace the Khesra number in those records.*
      (m) ***"Floor Area Ratio (FAR)"*** refers to clause (XVIII) of Section 2 of the BUPD Act.
      (n) ***"Infrastructure"*** refers to clause (XXIV) of Section 2 of the BUPD Act.

(o) ***"Infrastructure Project"*** means projects related to infrastructure development.

(p) ***"Town Planning Scheme"*** means the scheme referred to under sub-rule (1) of Rule no. 22 made under these rules and includes the Area Development Scheme as referred to under clause (IV) of Section 2 of the BUPD Act.

(q) ***"Original Plot"*** means the parcel of land determined under these rules.
Explanation: *Original Plot' shall not alter the plot (Khesra number) as mentioned in the revenue records and shall not replace the Khesra number in those records.*

(r) ***"Public purpose"*** means the land referred under section 67 of BUPD Act and including the land vested with the authority under clause no. (i) and (iii) of sub rule no. (2) of rule no. 11 of these rules.

(s) ***"Revenue Act"*** means the revenue Act(s) pertaining to the matters of land revenue and revenue records.

(t) ***"Scheme"*** means Town Planning Scheme

(u) ***"Section"*** means a section of the BUPD Act.

(v) ***"Transferable Development Rights (TDR)"*** refers to clause (LII) of Section 2 of the BUPD Act.

(w) ***"Tribunal"*** refers to clause (LIII) of Section 2 of the BUPD Act or any other tribunal made under Section 329 of Bihar Municipal Act, 2007.

(2) Words and expressions used but not defined in these Rules shall have the meaning as assigned to them in the BUPD Act and BM Act and the rules made there under.

4. ***Administration of the scheme***.—

(1) The State government may from time to time:

(a) make befitting arrangements to attract investments for economic growth through townships enabled by Town Planning Schemes.

(b) In respect of clause (a) or otherwise, notify by publishing in *Official Gazette,* regulations, guidelines, general or specific orders.

(2) For the Town Planning Scheme an Authority shall be designated in consultation and the approval of the Bihar Urban Planning and Development Board.

(3) The Designated Authority shall promote development through Town Planning Scheme(s) and in particular for the following:

(a) facilitate planned development by eligible developers, including applications, verifications, approvals, licenses, and other formalities, in a time-bound manner.

(b) monitor and evaluate the progress of the Town Planning Scheme ensuring compliance with the provisions of the rules and the relevant act.

(c) create a single window system for application, verifications, approvals, etc.

(d) bear the cost of external infrastructure in any specific scheme, as determined necessary by the designated authority/ planning authority. In cases wherein external infrastructure is developed by eligible developers, the authority may issue necessary guidelines and directions for quality assurance/ quality control to be followed by eligible developers for the development of external infrastructure.
{Explanation : *the External infrastructure has same meaning as defined in Section 2 (XXIV) of BUPD Act, 2012 which may be specified as trunk roads, off-site water supply, sewerage, stormwater drains, and electricity connectivity up to the boundary of the scheme area".}*

(e) shall take all reasonable steps to assist in the formation of the association of owners immediately after the declaration of the scheme.

(f) ensure the timely execution/ completion of external infrastructure and recovery of the charge relating to it as determined by a general or specific order of the government from time to time.

(g) constitute committees as deemed necessary for the purpose of these rules.

(h) undertake Town Planning Scheme(s) as an eligible developer with prior approval from the state government, either independently as a government entity or in a joint venture with private entities, subject to prescribed conditions.

***{Explanation:** a joint venture refers to a partnership with a private entity where shareholding and other terms are determined by the state government.}*

(i) with prior approval of government: -

(i) Acquire or negotiate land not covered under the Town Planning Scheme, if required for effectuating the rules in any sector, in accordance with applicable laws.

(ii) Engage consultants or experts whose assistance or advice is deemed necessary for effective performance of its functions.

(4) From among the committees contemplated under clause no. (f) of sub rule (3) made under these rules.—

(a) There may be a consultative committee comprising the following members.—

i. District Magistrate as Chairman
ii. Chief Municipal Officer of the concerned or nearby Urban Local Bodies (ULBs).
iii. Town Planner or a Designated officer from the Designated Authority/Urban Development and Housing Department.
iv. Concerned District Land Acquisition Officer or an officer Designated by the District Magistrate.
v. Concerned Circle Officer.
vi. Concerned Executive Engineer or Designated Assistant Engineer from the offices or organizations of the Road Construction Department, Rural Works Department, Building Construction Department, or Public Health Engineering Department.
vii. Concerned officers from the offices or organizations of the Prohibition Excise & Registration Department (Registration), Environment, Forest and Climate Change Department, Rural Development Department, Industry Department, and Panchayati Raj Department, as applicable or required.
viii. Persons possessing special knowledge or practical experience in Town Planning Scheme, area development schemes, town planning, or local area planning.
ix. Designated Officer of the Planning Authority as Member Secretary

(b) The Chairman may invite experts as members to provide specialized insights and advice.

(c) The Consultative committee may carry out following functions.—

(i) Monitor the implementation of the Town Planning Scheme.
(ii) Give opinion to the boundary and proposal of the Scheme.
(iii) Assist and advise on the matters related to Town Planning Scheme, area development schemes, and urban planning.
(iv) Support decision-making processes concerning infrastructure development, public amenities, and equitable land redistribution.
(v) Recommend the grant or rescission, in whole or in part, of approval for a Town Planning Scheme.
(vi) Execute directions issued by the State Government.

(5) ***Responsibility of the eligible developer***.—

(a) Undertake the time-bound development of infrastructure contemplated within the Town Planning Scheme or Township(s) or any project(s) for implementation of development plan, as the case may be.

(b) Carry out operation and maintenance of the infrastructure referred in clause (a) and for a minimum period of 5 years or as determined by the Designated Authority at the time of approval.

(c) Maintain and operate the infrastructure and services for a period of five years or as determined in the letter granting approval or till the time the eligible developer may transfer the assets and liabilities of the infrastructure to the Designated Authority.

{***Explanation:*** *Maintenance and operations shall include rectification of defects.}*

(d) The cost related to "(a) to (c)" shall be borne by the eligible developer.

(e) Ensure the time-bound transfer of the agreed share of built-up space or land to constituent landowners or other Eligible Developers, as mutually agreed.

(f) Bear the cost of external infrastructure and land acquisition, if required, for the implementation of the Town Planning Scheme.

(g) Comply with all requirements under different provisions related to the Town Planning Scheme Initiative, including adherence to standards for sustainability, infrastructure, and public utilities.

5. ***Procedure for application to make the scheme.—***

(1) An eligible developer may undertake development of an area as Township(s) or otherwise making one or more Town Planning Schemes, provided they meet the eligibility criteria specified under these rules.

(2) The minimum area for a Town Planning Schemes shall be 100 Hectares unless, it is proposed under Special cases under rule 23 of these rules.

(3) For the development contemplated in (1) the eligible developer shall submit an application in writing in **Form A** along with the requisite documents and fee.

(4) For the application made in sub-rule (2), the request would be considered if, -

(i) it complies to the requirements specified under rule 9 of these rules.

(ii) the Town Planning Scheme proposal includes particulars specified in rule 8 (Contents of the Town Planning Scheme) of these rules.

(5) The request made under sub-section (2) shall accompany a plan specifying the limits for which the Town Planning Scheme is sought.

6. ***Declaration of the intention to make the scheme.—***

(1) For an application made under sub-rule (2) of Rule 4, the Designated Authority shall, after conducting due diligence of the proposal and if required make alteration, shall pass a resolution to declare the intention to formulate the scheme and within the 21 days from the date of the resolution shall notify by publishing it in the Official Gazette, in at least two local newspapers with wide circulation in the scheme area, and on the official website of the Designated Authority or the Government.

(2) Immediately after the notification and publication under sub-rule (1), the Designated Authority shall submit to the State Government a copy of the resolution, the content published and a plan showing the boundaries of the area proposed to be included in the Town Planning Scheme, and any additional relevant information.

(3) The resolution adopted under sub-rule (1) shall include the details specified in **Schedule 1**, along with any other information deemed necessary or relevant to the proposed scheme.

(4) The submissions made to the State Government under sub-rule (2) shall be made available for public inspection during office hours at the office of the Designated Authority.

(5) The Designated Authority shall notify the Director, Land Consolidation, Government of Bihar to ensure that the specified area is either excluded from or

exempted from inclusion in the Land Consolidation Scheme of the Revenue and Land Reforms Department.

(6) Before notifying under sub-rule (1) the Designated Authority shall seek comments from the consultative committee referred under clause (a) of sub-rule (4) of rule 3.

6. ***Finalizing the boundary of Town Planning Scheme area.—***

(1) The diligence specified in sub-rule (1) of rule 5 shall include the following:

(a) Consult the offices of the Revenue and Land Reforms Department and the Registration, Excise & Prohibition Department, to:

(i) Validate and verify ownership details and other required documents.

(ii) Validate the map demarcating land parcel owned by individuals, Government Departments, Offices, or Organizations.

(b) Review the testimonials submitted by the Eligible Developer in their application, including evidence of consenting landowners and agreements made among the landowners or developers.

(c) Examine the boundaries to be aligned with:

(i) The proposals and vision at both macro and micro levels in the Development Plan.

(ii) Development requirements for neighborhood-level facilities.

(iii) Specific needs related to social, healthcare, tourism, and infrastructure projects.

(d) Ensure that the minimum area and land use are consistent with the purpose of development and the related area requirements are specified.

(2) Upon completing the actions referred to in clauses (a) to (d), the Designated Authority may, if required alter the boundary of Town Planning Scheme area.

(3) Boundary of the scheme shall be approved from the BUPD Board.

7. ***Preparation of Draft Town Planning Scheme.—***

(1) Base Map shall include and be prepared as per provisions in **Schedule 4.**

(2) The thematic document shall include the map and data comprising the following:

(i) Include scheme boundaries, cadastral boundaries, village limits, planning zones, and municipal limits.

(ii) Represent current land use patterns, including residential, commercial, agricultural, industrial, and open spaces.

(iii) Depict roads, railways, utilities such as water supply, drainage, electricity, and public amenities, including schools, hospitals, and parks.

(iv) Highlight physical features, including topography, water bodies, forests, wetlands, and buffer zones.

(v) Indicate land ownership, parcel details such as shape, area, and survey numbers, and any encumbrances.

(vi) Display proposed land use as per the Development/Master Plan (if any), including land use, infrastructure, and social amenities.

(vii) Identify flood-prone areas, seismic zones, and environmentally sensitive regions.

(viii) Indicate statutory reservations, proposed Floor Area Ratio (FAR) zones, and alignment with applicable planning regulations.

(ix) Detail current and proposed locations and networks of utilities, public transport connectivity, and proximity to economic zones.

(3) ***Conceptual Plan.—***

(i) Based on the thematic document, a Conceptual Plan may be prepared for the Town Planning Scheme area. The plan shall illustrate the road network, plots for amenities, infrastructure, gardens, open spaces, Housing for Socially and Economically Weaker Section (SEWS), plots for sale, and strategies for reconstitution. The Conceptual Plan shall clearly articulate the vision and purpose of the Scheme.

(ii) The contents of the Conceptual Plan shall be based on and comply with the requirements specified under General Considerations, Incentives, Conditions, and Norms for Public Purpose Land.

(iii) The Conceptual Plan shall serve as the principal document for designing and reconstructing the Town Planning Scheme. It shall form the basis for preparing a detailed proposal, incorporating all or part of the elements required under the rules governing the content of the Scheme.

(4) ***Schematic Layout Plan.—***Considering the Final Base Map and the Conceptual Plan, a Schematic layout shall be prepared, incorporating the following layers of information:

(i) Existing natural features to be preserved, conserved, and enhanced.

(ii) Proposed street network, including layers identifying Right of Way (ROW) and street types based on functional hierarchy and circulation.

(iii) Areas with specific urban form and character envisioned within the Scheme.

(iv) Green network comprising proposed gardens, open spaces, green streets, and other green areas and natural features.

(v) Public amenities, including civic centers, healthcare facilities, libraries, fire stations, police stations, and similar infrastructure.

(vi) Physical infrastructure layouts, including networks for water supply, sewage, stormwater drainage, electricity, gas, and utility ducts to carry such infrastructure.

(vii) Schematic street sections for the street types identified in the proposed street network.

8. ***Content of the Town Planning Scheme.—***The Town Planning Scheme may, as deemed appropriate, include all or part of the content specified in sub-section (2) of section 48 of the BUPD Act.

9. ***Requirements for the Town Planning Scheme.—***

(1) The boundary for the Town Planning Scheme shall adhere to the following principles:

(a) Phases of development under the scheme, ensuring orderly and systematic execution.

(b) Availability of resources and the existence or proposed infrastructure and services as outlined in the sanctioned schematic layout plan or Development Plan (if any),

(c) Physical features such as existing road and rail networks, natural boundaries, and other geographical markers.

(d) Administrative boundaries, including village and ward boundaries, to ensure alignment with governance units.

(2) The land proposed in the scheme shall be, -

(a) contiguous and approachable by an existing public road or road proposed in the sanctioned schematic layout plan or Development Plan (if any) and

(b) free from all encumbrances.

(3) (a) The proposal made by any Eligible Developer shall be considered only if the consent as required under Section 47 of the BUPD Act is fulfilled, except in cases where the proposal is made by the Planning Authority.

(b) When an application for a Town Planning Scheme is submitted by an Eligible Developer, the following testimonials shall be attached:

(i) Details of the total number of landowners, including a list of those who are signatories and have agreed to the scheme.

(ii) The name and corresponding area of land owned by each landowner, as per the record of rights.

(iii) The total land area, covered by the scheme and the percentage owned by the signatories consenting to the scheme.

10. ***General Considerations, Incentives and Conditions***

(1) ***General Considerations***.—

(a) The Designated Authority may include adjoining public or Government land to ensure the viability of the Town Planning Scheme. The transfer or lease shall be as per the extant rule/circular of the state government.

(b) The Designated Authority may if required, initiate, may procure land, under the provisions of The Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 as amended or, in case of leasing of land, under the provisions of the Bihar Raiyati Land Continuous Lease Policy 2017, as amended, shall be followed.

(c) The Designated Authority may constitute committees and empanels or hire consultants to facilitate services related to the preparation and implementation of the Town Planning Scheme or Area Development Scheme (ADS).

(d) The Government may issue guidelines for compensation or subsistence allowances to affected landowners.

(2) ***Incentives.***—At the request of the Designated Authority/ Planning Authority for a particular Town Planning Scheme or otherwise, the State Government shall, from time to time, issue general or specific orders, based on merit, relating to scheme(s) or for specific Designated Authorities, to provide incentives. The incentives may include the following:

(i) Alteration of boundaries up to 20% to accommodate increases or decrease in the scheme area.

(ii) Alteration of land use up to 10% of the designated use, aligning with the scheme's objectives.

(iii) Lower deductions for smaller landholdings, ensuring buildability and usability.

(iv) Minimum land allocation to ensure no owner becomes landless.

(v) Floor Area Ratio (FAR) may be determined based on the original landholding. To enhance its appeal, it can be graded, offering higher FAR for smaller landholdings and lower FAR as the size of the holding increases.

(vi) To enhance inclusivity and encourage scheme participation, incremental contributions may be exempted or recovered through deferred payments in installments, considering affordability.

11. ***Appropriation and reconstitution of land.—***

(1) The Town Planning Scheme prepared shall be in accordance with sub-section (1) of section 48 of the BUPD Act and, specifically, in compliance with clause (p) and clause (h) of sub-section (2) of section 48 of the BUPD Act.

(2) (a) In respect of (1) for public purpose, the allocations shall be so far as possible as below:

S.n.	Type of land	Land distribution (%) in Town Planning Scheme
(i)	Roads	Upto 22%
(ii)	Housing for socially economically weaker sections (SEWS)	3%
(iii)	Parks, playgrounds, gardens, open spaces and social infrastructure such as schools, dispensaries, fire brigades, and public utilities;	5%
(iv)	Land returned to the landowners	55% or as per financial viability of each scheme.
(v)	Land for sale by the Designated Authority/ Planning Authority/ or by Eligible Developer	15% or as per financial viability of each scheme.

(b) 55% of the land shall be returned to the landowners. However, the proportion of land to be returned to original plot owners may be notified separately based on financial viability of each scheme.

(3) 15% of the land shall be earmarked and reserved for sale by the Designated Authority/ Planning Authority/ Eligible Developer for residential, commercial, or industrial use, depending on the nature of the development. However, the proportion

of land for sale may be changed as per the financial viability of each scheme. Such land and any residual land shall vest with the Designated Authority/ Planning Authority on the sanctioning of the scheme. The accruals from such lands shall be utilized for the infrastructure in the scheme or for future requirements.

If eligible developer undertakes the development and provides all necessary infrastructure of the scheme on its own cost, then the eligible developer may be given eligibility to sell or retain land reserved for sale, up-to the extent of 15% of total land in scheme area.

Eligible Developer may sell or retain land for sale only after earmarking and vesting of land with the authority for public utilities/ amenities/ EWS Housing etc. including time bound development and maintenance of all the neighborhood level facilities i.e. open spaces, roads and services, and handing over the reconstituted final plots to the landowners, as per approved scheme.

However, if the external infrastructure is developed by the designated authority itself, then the authority shall retain such land reserved for sale.

(4) The Department shall, as deemed necessary, from time to time, issue general or specific guidelines relating to the Circulation of Road network, land to be returned to the landowners and for other matters pertaining to planning and reconstitution.

(5) Land contribution for the Town Planning Scheme shall be determined based on the conceptual plan, and the schematic layout, considering the following:

(a) Before initiating the land reconstitution exercise, the standard land contribution shall be determined based on the requirement for amenities, infrastructure, gardens, open spaces, SEWS housing, and plots allocated to the Designated Authority for sale.

(b) Final Plot allocated in lieu of original plot, irrespective of ownership, shall be subjected to the same standard contribution, unless:

(i) The physical features on the plot make it impractical to take the contribution; or

(ii) The final plot would become non-developable after contribution.

(c) Every Original Plot(s) shall be allotted a Final Plot(s).

(6) After finalizing the road networks and allocating land for public purposes and land for sale to the Designated Authority, the Original Plot shall be reconstituted to form the Final Plot, subject to the following considerations:

(a) Reconstituted plots shall be created by altering the boundaries of the Original Plots and, if necessary, incorporating adjoining lands.

(b) The reconstituted plot may be situated in any part of the scheme area.

(c) The size and shape of each reconstituted plot shall be determined, as far as practicable, to make it suitable for development and ensure compliance with the provisions of the scheme.

(d) The proportion and extent of eligibility for each landowner shall be calculated in proportion to their share in the Original Plot, at the time of drafting the scheme.

(e) The details of the reconstitute shall be maintained in **Form B**.

12. ***Costs of a Town Planning Scheme and Calculation of Increment.—***

(1) The costs of a Town Planning Scheme shall include the following (as mentioned in **Form C**):

(a) All amounts payable by the Designated Authority under the provisions of these rules are not specifically excluded from the costs of the scheme.

(b) All amounts spent or estimated to be spent by the Designated Authority in preparing and implementing the scheme.

(c) All amounts payable as compensation for land earmarked or Designated for any public purpose or for purposes beneficial solely to landowners or residents within the scheme.

(d) A proportional amount of compensation payable for land Designated for public purposes that benefits both the landowners or residents within the scheme and the general public.

(e) All legal expenses incurred by the Designated Authority in preparing and implementing the scheme.

(f) (i) Any amount by which the total value of the original plots exceeds the total value of the plots included in the final scheme, each such plot being valued as prescribed in the rules at the date of the declaration of intention to make the scheme, without reference to improvements contemplated in the scheme or other than boundary alterations.

(ii) The market value shall be calculated as per the principles of Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition Act, 2013.

(iii) compensation amounts shall be determined by an independent valuation committee.

(g) The percentage of the infrastructure cost provided in adjacent areas necessary for and incidental to the scheme.

(h) The external development charges for the final plot as arrived at in accordance to the rates determined by an order by the state government.

(2) The state government may, from time to time, issue guidelines for the estimation of the increment and the contribution of costs towards the scheme,

13. ***Publication of Draft Scheme.—***

(a) After the preparation of the draft scheme the Designated Authority shall conduct meetings with landowners and other stakeholders to consider their objections and suggestions regarding the draft scheme and there after it shall publish it, by a notification in the Official Gazette and in the newspapers, inviting objections and suggestions from landowners to be submitted within a period of two months from the date of publication in the Official Gazette.

(b) The Designated Authority shall consider the objections and suggestions received within the specified period mentioned in sub rule (a) and, as deemed fit, shall make modifications in the draft scheme published under sub rule (a).

(c) Before notifying under sub rule (a) the Designated Authority shall seek comments from the consultative committee referred to under clause (a) of sub rule (4) of Rule 3.

(d) Before notifying under sub rule (a) the Designated Authority shall incorporate the comments made under sub rule (c) making necessary modification under sub rule (c).

14. ***Revision of the Draft Scheme.—***

(1) The Designated Authority or the Eligible Developer shall prepare a summary of all objections and suggestions received during the owners' meeting and the period of publication. A detailed record of suggestions incorporated or not incorporated into the draft scheme, along with reasons for both, shall also be prepared.

(2) After incorporating necessary modifications, the Designated Authority shall approve and finalize the draft scheme or direct the Eligible Developer to submit a revised draft scheme.

15. ***Approval of the Scheme.—***

(a) The Designated Authority shall within the period of 6 months from the date of finalization of boundary under Rule 6 of these rules shall submit the draft scheme as modified in sub-rule (2) of Rule 14 and along with the objections, suggestions, and a record of decisions taken, submit to the Urban Development and Housing Department (UD&HD) for grant of approval.

(b) In case, if the Designated Authority is unable to make submission in the time specified in the sub-rule (a) the State Government/ UDHD may on the request of the Designated Authority extend the period(s) as in total maximum up to 6 months.

(c) Before making submission of the approval to the State Government, the scheme shall be placed before the BUPD Board for its consent. The Board may approve or review the

scheme and, if necessary, constitute or appoint a committee or advisory group for further review.

(d) If modifications are suggested by the Board, the Designated Authority shall incorporate the required changes as directed by the Board and resubmit the modified scheme for approval.

(e) The State Government shall, within 90 days of receipt of the proposal of the Designated Authority, as deemed fit, make inquiry and scrutiny of the draft scheme submitted under sub rule (a) and thereafter by notification in the official gazette: -

(i) Grant sanction (with or without condition) or
(ii) Return with conditions or
(iii) Reject

Provided that the period of 90 days may further be extended for 30 more days. If the proposal is not sanctioned within the timeline, then the Designated authority may/shall submit the proposal as fresh scheme.

(f) On and after the date fixed in such notification, the scheme shall have effect as if it were enacted in BUPD Act.

(g) On the day on which the preliminary scheme comes into force-

(i) all lands reconstituted under the scheme shall be deemed to vest with the Designated Authority, free from all encumbrances, liabilities, and disputes, and shall be utilized exclusively for the purposes reserved in the approved scheme.
(ii) All rights in the original plots that have been reconstituted into final plots shall cease, and the final plots shall be governed by the rights settled by the Designated Authority.
(iii) On the sanction of the scheme, all rights and responsibilities related to the original plot are transferred to the final plot, subject to the provision of sub-rule 16(viii) below. The transaction of these rights shall not require any deed of registration.
(iv) Once the scheme is sanctioned, it becomes an integral part of BUPD Act.

16. ***Vesting of land in the Authority and issuance of Final Plot Allotment Certificate (FPAC):—*** After notification of the final Town Planning Scheme, all the lands earmarked for public purpose shall vest absolutely free from all encumbrances with the Designated Authority. For removal and prevention of encroachment on land under scheme area, Designated authority may initiate due procedure under Bihar Public Land Encroachment Act, 1956.

i. After appropriation, reconstituted final plots shall be returned to the landowners.
ii. Allotment of reconstituted plots shall be done in an objective and transparent manner.
iii. Allotment of plots may be in regular size, which may be in different categories. During allotment of final plot, Designated Authority/ Eligible Developer should take care that road abutting the final plot should not be less than the road abutting the original plot.
iv. Developed plots under the scheme shall, to the extent possible, be allotted to the landowners in the same zone for which the land has been pooled. However, if that is not feasible, then the plot shall be allotted in the adjoining area of zones.
v. If required, the final plot shall be allotted to the eligible developer/ landowner as per their entitlement through draw of lots in suitable categories.
vi. Within 3 months of the sanctioning of the scheme, the Designated Authority/Eligible Developer shall issue the Final Plot Allotment Certificate (FPAC) in Form-E.
vii. The copies of the documents, plans and maps relating to the Final shall be sent to the Registration, Excise & Prohibition Department as well as the Revenue Office, where such copies shall be kept and made accessible to the public.
viii. After notification of the Final Town Planning Scheme, the Designated Authority/Eligible Developer shall submit the entire sanctioned Town Planning Scheme documents to the authorities designated for mutation of land records as per the relevant Revenue Act.

ix. The details of the Final Plot Allotment Certificate (FPAC) and parcels of land contributed by the landowners for the Town Planning Scheme shall be made available on the website.

x. The Designated Authority shall take over all land reserved for the parks, playgrounds and open spaces, roads, social amenities and affordable housing and for sale which are deemed to be handed over to the Authority and enter the details in separate registers pertaining to each category. The Designated Authority shall take over all lands allotted to it and shall enter the details of all such lands in the register.

17. ***Plot Demarcation and Possession:***—

(1) Within 12 months from the date of notification of final Town Planning Scheme, the Designated Authority/Eligible Developer(s) shall complete the layout of roads with its basic formation and physical demarcation of final plots in the final Town Planning Scheme.

(2) The Designated Authority/Eligible Developer shall hand over physical possession of reconstituted plots (in Form B) to the landowners.

18. ***Infrastructure Development and Maintenance:—***

i. After notification of any Town Planning Scheme, the Designated Authority/Eligible Developer will develop the entire infrastructure in a phase manner within the time frame as decided by the Government.

ii. If the infrastructure is not completed within the stipulated time frame, decided by the Government, a grace period of maximum one year may be allowed for completion of the remaining infrastructure. After the lapse of such grace period, the Eligible Developer will pay compensation for the appropriated land to the owner/owners as decided by the Government till the period of completion of the remaining infrastructure. However, delays caused by court stay, status quo orders, or natural disasters or force majeure shall be exempted from the above-mentioned period. If the developer fails to complete the work within the prescribed period or within the extended period-

a. The eligible developer will lose their right over the 15% of land reserved for sale as mentioned in rule 11(3), which will then vest with the Authority and may be sold to recover any pending costs or damages.

b. Designated authority shall seize any bank guarantee or security deposit provided by eligible developer and authority may encash it to cover part of the losses.

c. Additionally, if any infrastructure has already been partially constructed by the defaulting eligible developer within the scheme area, such infrastructure shall automatically vest with the Authority and may be used, completed, or repurposed as necessary. The Authority may also appoint another agency/agencies to complete the remaining work and recover the cost from the defaulter eligible developer.

d. Fines can be imposed as per the applicable legal provisions, and in serious cases, legal proceedings may be initiated to recover dues, including the attachment of the developer's property and may impose such penalties on the developer as per Section 58 of BUPD Act read with Rule 66 of BUPD Rule.

e. The developer may further be blacklisted and barred from participating in future projects.

f. Department may issue separate regulations for actions in case of default by eligible developers.

iii. Reconstituted plot owners and any other purchasers of the reconstituted plot shall pay for the usage, consumption, and maintenance charges levied by the agencies responsible for common infrastructure and respective services, including roads, street lighting, solid waste management, sewerage treatment facilities, water supply, parks, playgrounds, and other amenities.

iv. The Designated Authority/Eligible Developer, either on its own or by authorizing a local body, elected the Residential Welfare Association, or any other agency, may collect the

necessary user charges for the maintenance of infrastructure and amenities in the Town Planning Scheme area.

19. ***Tribunal and Dispute Resolution.—***

(1) ***Constitution of the Tribunal.—***

(a) A Tribunal shall be constituted under Section 79 of The Bihar Urban Planning and Development Act, 2012, to resolve disputes arising under the Town Planning Scheme.

(b) The Tribunal shall be a quasi-judicial body with jurisdiction over disputes related to:

- Land reconstitution and ownership claims.
- Compensation and financial settlements related to the town planning scheme.
- Implementation and compliance disputes concerning the scheme.
- Infrastructure development conflicts and regulatory approvals.
- Challenges against the actions of the Designated Authority.

(c) The Tribunal shall be independent and composed of:

- Chairperson: A retired High Court Judge or a senior judicial officer.
- Town Planning Expert: A qualified urban planner or architect.
- Legal Expert: A lawyer or retired judicial officer with experience in land and urban development laws.
- Finance Expert: An economist or real estate valuation specialist.
- Infrastructure Expert: A civil engineer or infrastructure specialist.

(d)The Tribunal shall have exclusive jurisdiction over all matters related to the Town Planning Scheme and its implementation.

(2) ***Dispute Resolution Process.—***

(a) Any person aggrieved by the Town Planning Scheme, including landowners, developers, or authorities, may file a petition before the Tribunal.

(b) The Tribunal shall have the power to:

- Summon and examine records, witnesses, and documents.
- Conduct inquiries and appoint technical experts.
- Issue binding directions to resolve disputes related to land reconstitution, compensation, and infrastructure development.

(c) The Tribunal shall dispose of cases within six months of filing, ensuring time-bound dispute resolution.

(d) The Tribunal's orders shall be final and binding but subject to appeal before the High Court under BUPD Act, 2012.

(3) ***Compliance and Enforcement.—***

(a) The Tribunal's decisions shall be binding on all stakeholders, including landowners, developers, and planning authorities.

(b) No civil court shall have jurisdiction over matters covered by the Tribunal under BUPD Act, 2012.

(c) The State Government shall ensure compliance with Tribunal orders, and any willful non-compliance shall be subject to penalties under the applicable laws.

20. ***Appeal***.—

(1) The State Government shall, from time to time by an order published in the Official Gazette, constitute a Tribunal for the purposes of appeal for the decision of the Designated Authority referring to clause (f) of sub-rule (1) of rule 12.

(2) The State Government, instead of constituting the tribunal under sub rule (1), may assign any existing tribunal functioning under Section 329 of the Bihar Municipal Act, 2007 to function as a tribunal constituted under sub rule (1). For this purpose, other suitable experts may also be added as members of the tribunal

(3) The tribunal constituted under sub-rule (1) shall have powers and duties as follows:-

(i) to conduct hearing, make such inquiry as it may think fit, and decide on appeals in respect of appeals under,

(ii) for the Town Planning Scheme and may direct the Designated Authority as it may think fit; or

(4) Every decision of the tribunal of appeal shall be final and binding on all parties.

(5) All questions of law and procedure shall be decided by the Chairman and all other questions shall be decided by the Chairman and the members by a majority.

(6) Nothing contained in these rules shall be deemed to constitute the Board of Appeal/Tribunal to be a court.

21. ***Grievance redressal***

(1) Any grievance received by the Designated Authority shall be forwarded to the competent officer to deal with the grievance under the provisions of Bihar Public Grievance Redressal Act 2016.

(2) Any order or decision made for the grievance referred in sub rule (1) shall be a part of the sanctioned scheme as mentioned in the orders made by the competent officer to decide under the Bihar Public Grievance Redressal Act 2016.

22. ***Meaning of Town Planning Scheme and specific considerations.***—

(1) Notwithstanding anything mentioned in these Rules, in a broader context, the term "Town Planning Scheme" shall also refer to the planned development of areas wherein land for public purposes is provided through the assembly and reconstitution of plots.

(2) Each Town Planning Scheme shall be formulated according to its Designated purpose, such as township(s), and shall comply with the directions, if issued by the State Government.

23. ***Fast Track Approval in Special Cases.—***

(1) After the declaration of the intention to make a scheme, the Eligible Developer may submit their proposal for approval under the Fast Track Approval process, subject to the following conditions:

(i) The minimum area of the scheme shall not be less than 25 acres and must comply with other requirements under these rules.

(ii) The application shall be accompanied by the consent of all landowners of the scheme area in the form of a registered title document, registered power of attorney, or registered development agreement in favor of the developer.

(iii) The application shall be accompanied by all required NOCs from all concerned authorities.

24. **Registration of Eligible developer**.—*The Department, from time to time, shall issue directions in respect of the registration, qualification of the Eligible Developer, issue of license and rescind the license.*

25. ***Plot Development***.—

i. After the allotment of reconstituted final plots, landowner is responsible for the development of plot in accordance with the Bihar Building Byelaws or Development Control Regulation (DCR) if any.

ii. The owners shall be responsible for the following, namely.

a. All required infrastructure within the final plot.

b. Obtaining all 'No Objection Certificates' and permission required for the reconstituted final plot as per the prevailing Development Regulations and Building Regulations/Rules depending on the type of development proposed; and

c. Payment of necessary fees and charges as per the rules for obtaining the development/building permission.

iii. If any person contravenes the provisions of the Scheme, the Designated Authority may issue notice to such person/owner to stop any development in progress. After making an enquiry, the Designated Authority may direct such person to remove/pull down or alter such type of illegal construction. In case of non-compliance, the Designated Authority may remove/pull down or alter such type of illegal construction, and expenses incurred shall be recovered from the person in default or from the owner of the plot.

26. ***Miscellaneous***

(1) The Department may bring out further guidelines and clarifications if required from time to time for effective implementation of these rules and projects.

(2) The Department may frame and amend any terms and conditions in the forms of applications, agreements, required documents, and other relevant conditions as may be necessary from time to time particularly in the overall interest and effective implementation of these rules and projects.

(3) Unless approved in the scheme sanctioned or in the absence of any order of directions of the state government, the cost of the Scheme shall be borne by eligible developers.

(4) Notwithstanding anything contained in these rules, the State Government shall make orders or issue directions in respect of any difficulty arises in giving effect to the provisions of these rules and to make the Town Planning Scheme successful.
Provided that no such order shall be made after the expiry of a period of five (5) years from the date of commencement of these rules.

(5) In case of any ambiguity of difference in interpreting the provisions of the English and the Hindi version of these rules, the provision of the English version shall be applicable.

Schedule 1: Particulars of the area included in Town Planning Scheme No…….

1. **Details of development:**
   a. Objectives of the development: …...
   b. Primary Purposes and supplementary purposes……...
   c. Proposed Land-uses…….
   d. Development work and schemes proposed*……...
   e. Specify the assumptions, limitations, limits, if any.
2. **Description of land:**
   a. Revenue Village: ……
   b. Sub-Division: ……
   c. District ……
   d. Khasra Numbers included …….
3. **Description of the boundary**
   a. North: ……
   b. East: ……
   c. West: ……
   d. South: ……
4. **Total Area …….**

*****Please describe in detail including the cost estimates, management of development, maintenance and operations and the financial modelling.

Schedule 2: Particulars of owners /beneficiaries included in the scheme area.

S. No.	Name of Owner/ beneficiary	Postal address/ Email address/ Contact number	Interest of the person specified in col 2 in land with record of rights.			Description of land			Description of the present use of (If there are more than one kind of use, please give details of each use)		
			Owner/ beneficiary	If the person is a beneficiary specify the extent of interest in the land.	Brief of tenure	Revenue Village, Sub-Division, District,	R.S.No. CTS No.	Area (sqmts)	Building No/ Floor No	Use	Area
1	2	3	4(a)	4(b)	4(c)	5(a)	5(b)	5(c)	6(a)	6(b)	6(c)

Attach for each owner and beneficiary, the following:

i. Record of rights of the owner
ii. Testimonials of tenure/ being a beneficiary
iii. Measurement sheet issued by the land records department / survey department of the State.
iv. If the land is used for non-agriculture purposes, submit map(s) and the orders of the Designated Authority, granting the sanction to the layout(s) of plots or buildings or road or any other development.
v. Maps and documents shall be submitted in digital format (in a durable storage device) along with the application.
vi. The maps and drawings should be on paper of proper and durable quality so that they are clearly and distinctly legible; every map and /or drawing shall have to be signed by the applicant and his Engineer/Surveyor. If copies of original maps or drawings are submitted, they shall be true copies.
vii. The map(s) shall be drawn to a scale of not less than 1 c.m.= 5 meters and show the following details: -
    a. Boundaries of the S. No./Plots mentioned in the application and its layout by forming sub-divisions.
    b. Existing trees, heritage structures, building(s), roads, streets, and carriage ways constructed thereon the levels and width.
    c. Existing facilities regarding water supply, sewerage, etc. diameter and gradient of water supply line, drainage, lines for the disposal of storm water as well as for sewerage.

Schedule 3: Particulars of the scheme

(1) Report which may include the development objectives, of the territory and the area included in the scheme, the concept for development the regional connectivity, the integration of the area with the city infrastructure, explaining the significance and features of development within the territory and scheme area.

(2) Plans to present the proposals of the scheme and in particular may include the following: -

(i) **Plan 1,** concept map on a scale not smaller than one centimeter to five hundred meter showing the territory area, regional roads, the integration of city infrastructure, explaining on map the significance and features of development of the territory and the objectives of making scheme(s) within the territory.

(ii) **Plan 2,** an index map on a scale not smaller than one centimeter to hundred meters showing:

(a) The area included in the scheme and the surroundings within reasonable limit on all sides of such area; and

(b) all existing roads and means of communications of every kind.

(iii) **Plan 3,** Original plot area map, on a scale not smaller than one centimeter to twenty-five meters showing, namely-

(a) villages and other administrative boundaries,

(b) boundaries of the cadaster and the subdivisions and/ or plot, if any, therein; and

(c) boundaries of the original plots with identification numbers and all existing buildings.

(iv) **Plan 4,** final plot map on a scale not smaller than one centimeter to twenty-five meters. showing both the original plots and the manner in which it is proposed to alter the boundaries of the original plots.

(v) **Plan 5,** original and final plot map on a scale not smaller than one centimeter to twenty-five meters showing the boundaries of the plots as they will appear after the final scheme is executed, with their numbers and illustrating as far as possible by means of colours, letters and explanatory notes or in some other convenient manner all such provisions of the scheme as may properly be illustrated in the plan.

(vi) **Plan 6,** map on a scale not smaller than one centimeter to twenty-five meters showing the details all the services and facilities provided in the scheme and in particular the following, if so included:

(a) the construction, alteration and removal of buildings, bridges and other structures;

(b) the allotment or earmarking of open spaces, gardens, recreation grounds, schools, markets, industrial and commercial activities, green belts, dairies, transport facilities and public purposes of all kinds;

(c) drainage inclusive of sewerage, surface or sub-soil drainage and sewerage disposal;

(d) supply of power, gas, water;

(e) street lighting and information & communication lines;

(f) circulation and flow of traffic, pedestrian, street furniture, spaces for street vendors.

(vii) **Plan 7**, map on a scale not smaller than one centimeter to twenty-five meters showing the details the preservation and protection of objects of historical or national interest, natural beauty, and buildings used for religious purposes.

(3) A redistribution and valuation statement in **Form B** showing the estimated amounts to be paid to or by each of the owners included in the scheme.

(4) A copy of the estimates of all works contemplated in the scheme and a statement of the approximate dates by which the respective works are expected to be completed, such approximate dates being correct to within six months and binding on the Designated authority.

(5) A statement in **Form C** explaining the estimated financial expenditure of the scheme.

(6) Regulations for the control of development within the scheme area in.

Schedule 4: Particulars to be included in MAP - A and distinguishing colors and line typology in Scheme.

1. The Base Map shall be prepared using the colors and symbology specified in the table below.
2. The Base Map for the Town Planning Scheme area shall include:
   - All physical features.
   - Cadastral boundaries as per revenue records.
   - Structures above and below the ground.
   - Utilities and details of buildings, including ownership, occupancy, type of occupancy, and land use.
3. The Base Map shall also include the names and details as specified in **Schedule 2.**
4. Survey and revenue data collected shall be reconciled with the concerned departments to ensure accuracy.
5. The data shall be enabled on a Geographic Information System (GIS) platform.
6. The physical features survey shall be collected for areas beyond the boundary of the Town Planning scheme and the extend of which may be as determined by the Designated Authority,
7. The survey shall be conducted using advanced techniques such as Total Station Survey, Drone-based Survey, or any other latest survey methods.
8. The Draft Base Map, showing ownership, shape, and area of land parcels along with the final area statement as specified in Schedule 2, shall be published on the Designated Authority's website and in three local newspapers with wide circulation in the area. The publication shall invite written suggestions and objections from landowners within 30 days from the date of publication for corrections or alterations in the data.
9. The Designated Authority shall consider the submissions received under clause (8) and make necessary modifications to the map and data. If required, the Designated Authority may conduct inquiries, seek assistance from the committee, and obtain information from the Registration, Excise & Prohibition Department, Revenue and Land Reforms Department, and other relevant offices. Land records shall be updated and finalized accordingly.
10. After due corrections, the Designated Authority shall publish the Final Base Map along with the Area Statement on its website.

Table: Details to be included in the MAP.

Sr. No	Particulars
1	**Boundaries and Fill**
	• Town Planning Scheme
	• Village Boundary
	• Cadastral Boundary
	• Sub-division of Cadastral polygons
	• Boundaries of plots within a cadastral polygon – subdivisions
	• Building and Structure edges and fill
	• Original Plot Boundaries
	• Final Plot boundaries
2	**Allotment / reservation/ earmarking of Final Plots**
	For Sale: for Designated Authority/ Eligible Developer
	• Residential use.
	• Commercial use.
	• Industrial use.
	For Specific Purposes for Designated Authority// Eligible Developer
	• Recreational use: parks, playgrounds, gardens and
	• Green/ Open spaces green belts
	• Social infrastructure: schools, dispensary, community facilities.
	• Public utilities: fire brigade and public utility and other public purposes including land for civic office
	For different purposes to owners in lieu of original plots including private landowners.
	• No restriction
	• Restriction for: Roads, pedestrians parking and other circulations
	• Restriction for: Markets, industrial and commercial activities
	• Restriction for: open spaces, gardens, recreation grounds, schools,
	• Restriction for: Waterbody.

FORM – A [See Rule 4]
Bihar Town Planning Scheme Rules 2025
Application for permission under Rule no. 4

From:

Name(s) of the Applicant.
Postal Adress,
email address, contact number.

To,

The Authorized Officer,
……. Authority.

We, the undersigned, are the authorized representatives of the owners of different parcels of land referred to in enclosed **Appendix 1**. (hereinafter referred to as the said owners).

Whereas the said owners are of the assert and declare that, namely, -

a. the area, as required under rule 5, included within the limits specified in planning area map (**Map- A***) is on the course of development or is likely to be used for residential or commercial or industrial or for any other building purposes. (hereinafter referred to as the said area)

b. from among the total owners, the said owners fulfil requirement as prescribed under Section 47 of the BUPD Act.

Whereas the said owners have resolved**, namely, -

a. the said area to be called as Town Planning Scheme .... (*specify how the Town Planning Scheme should be referred to: e.g. number and the name of the village or the predominant purpose of development etc.)*

b. to develop the said area, collectively by themselves or through any developer or engaging any company.

c. declare the following persons, as the authorized representatives to make application under rule 5 of these Rules. *(maximum five persons can be authorized)*

i. ……
ii. ……
iii. ……
iv. ……
v. ……

Now therefore, the undersigned, under rule 5 of these rules hereby submits to developing a township by making a scheme under these rules for area delineated in the accompanying plan shown in **MAP-A.** The detailed proposal is enclosed in Appendix2.

	Name & Signature:	
Date :	i. ……	iv. ……
	ii. ……	v. ……
	iii. ……	

*(contents of **Map-A** as given in **Schedule 4**)

** In the resolution determine and delineate the limits, specify (i) the purpose development of the land of the said owners and comprehensively the aggregated area, (ii) the project(s) and approach, if any, to be assumed (ii) the means of financing the development, the phasing of development, (iii) the entities responsible for development i.e. the owners themselves or any Eligible developer or any aggregator or any company, (iv) persons authorized to make an application and take necessary steps required under the these rules.

Explanation:

(i) Aggregate area means the area included within the limits specified in **MAP-A** and

(ii) Resolution shall be the resolution passed by the Designated authority / Eligible Developer or the governing body of the company or the association of owners where the owners are the applicants.

Appendix 1: Particulars of the area include in the scheme as per Schedule 1:

Appendix 2: Particulars of the owners and beneficiaries shown in Schedule 2:

Appendix 3: Details Proposal as per Schedule 3.

Appendix 4: Detailed Map as per Schedule 4.

FORM – B (See Rule 11)

Bihar Town Planning Scheme Rules 2025

Redistribution and Valuation Statement of Town Planning Scheme No. …….. (herein after, for this form, referred as "the scheme").

Case No.	Name of	Khasra No.	Original Plot				Final Plot					
			No.	Area (Sq.mt)	Without reference to value of Rs.	Inclusive of Structures Rs.	No.	Area (Sq.mt)	Undeveloped		Developed	
									Inclusive of Structures Rs.	Inclusive of Structures Rs.	Without reference to value of Rs.	Inclusive of Structures Rs.
1	2	3	4	5	6(a)	6(b)	7	8	9(a)	9(b)	10(a)	10(b)

Contribution (+) compensation (-) (Rule 12(f) (in Rs.)	Increment Rs. (Land Value before and after scheme) 10(a)-9(a)	Contribution (Rule 12) 50 % of Column 12	Addition to (+) or Deduction from (-) Contributions to be made under other sections (in Rs).	Net Demand from (+) orby (-) owner being the addition of columns. 11,13,14 Rs.	Remark
11	12	13	14	15	16

FORM – C (See Rule 12)
Bihar Town Planning Scheme Rules 2025

Finance of Town Planning Scheme No……. of ……..….... Village, …… Anumandal, …… District. (hereinafter referred as "the scheme") of *……...

The total cost of the Scheme is Rs. …… Date ……

1.	**Expenses under Rule 12**	**…….**
2.	Other Expenses. (give a brief description)	…….
3.	Applicant's interest in land with record of rights.	…….
4.	Expenses shown in the redistribution and Valuation Statement (total of column 11 of Form 'B').	…….
5.	Cost of publication(s)	…….
6.	Compensation for Legal expenses	…….
7.	Cost of demarcation, salaries of officers and Tribunal for Appeal and their staff and other expenses	…….
	Total (a) (sum of amounts from 1 to 7)	…….
9.	Total of increments (Col.12 of Form B).	…….
10.	Proportion of increment to be contributed by each holder rule 12 (usually maximum50 %)	…….
11.	Total (b) of the contribution under rule 12	
12.	NET COST of Scheme to the Designated Authority: - (a)-(b).	

*Give name of the Authority here.

Note: - The sign (-) before an item of expenses indicates that the amount is payable to the Designated Authority.

Particulars should be inserted showing how net cost of the Scheme to the Designated Authority is proposed to be met.

FORM – D (See Rule 25)
Bihar Town Planning Scheme Rules 2025

To,
Shri/Smt./Kumari. * .....
Residing at .....Room No.....anumandal.....district.....

Town Planning Scheme No. ..... (Sanctioned under Government Notification No..... Dated ..... and published at Page.....of Official Gazette dated……) (herein after, for this form, referred as "the scheme")
WHEREAS I, the undersigned have reason to believe, -

(i) that the building or work situated in the area included in the scheme contravenes the scheme in the following respects: - **
    (a) .....
    (b) .....
    (c) etc.
(ii) that in the erection of the building and carrying out of the work the following provisions of the scheme have not been complied with: -**
    (a) .....
    (b) .....
    (c) etc.

OR

AND WHEREAS it appears to the undersigned that delay in execution of the following work which it is your duty to execute under the scheme is likely to prejudice the efficient operation of the scheme:

(i) describe the work. **
    (a) .....
    (b) .....

AND WHEREAS in the exercise of the powers conferred under sub-rule (iii) of rule 25 of Bihar Town Planning Scheme Rules 2025 / section 323 and 324 of Bihar Municipal Act,2007 / Section 42, 43 and 44 of BUPD Act read with Rule 50, 51 and 52 of the BUPD Rules 2014 it is proposed to make an order.

(i) to remove ***pull down, alter the building or other work as the same contravenes the scheme or in the erection or carrying out the work the provisions of the scheme have not been complied with;
(ii) to execute the work which it is your duty to execute under the scheme but the delay in its execution by you is likely to prejudice the efficient operation of the scheme.

NOW THEREFORE in pursuance of the provisions contained in sub-rule (iii) of rule 25 of Bihar Town Planning Scheme Rules 2025 / section 323 and 324 of Bihar Municipal Act,2007 / Section 42, 43 and 44 of BUPD Act read with Rule 50, 51 and 52 of the BUPD Rules 2014 you are hereby called upon to show cause in writing within___ days from the date of serving of notice as to why the proposed order of removing etc., should to be made; or

(i) why should the work not be executed by the undersigned.

You are hereby further informed that if you fail to remove, pull down, etc., the work or if you fail to execute any work which it is your duty to executed under the scheme or if you fail to show cause against the proposed action the development authority shall remove, pull down, or alter the building or other work or shall execute any work where delay in the execution of work would prejudice the efficient operation of the scheme.

Any expenses incurred by the authority shall be a sum due to authority and will be recovered from you.

Date: **Signature:**

Authorized Officer,

Designated Authority.

To,

Name

Postal address / email of the applicant

* Here specify the name of the person contravening any of the provisions
** Here specifies the definite act which contravenes the scheme, or which does not comply with the provisions of the Scheme.
*** Here specifies the action proposed to be taken.

FORM – E (See Rule 16)
Bihar Town Planning Scheme Rules 2025
Final Plot Allotment Certificate

Town Planning Scheme No. ……. (Sanctioned under Government Notification No……. Dated ……... and published at Page……of Official Gazette dated……) (herein after, for this form, referred as "the scheme")

Final Plot No.:		**…….**
Final Plot Area.		……. sqmts
Details of occupant holding the land	Name	……..
	Area of land held	…….sqmts
	Lease period	From……. To…….
		……. years……. Months
Title		……..**
Rights		……..***
Disabilities		……..****

Sketch of Final Plot No…… (here enter the sketch 1 cm=4 mts scale)

(1) The above final plot shall be held subject to all restrictions and regulations specified in the above the Scheme. and as regards assessment subject to provision of the Revenue Act or any other Special regulation as amended from time to time and of the Rules and orders from time to time issued thereunder.
(2) No buildings or excavations or any other alterations shall be carried out in the above plot except with the special written permission of the Designated Authority in accordance with the provision of the said scheme and on payment of the development charge.
(3) The holder of this certificate of Tenure and Title may apply to the Collector to have the amount and nature of assessment and the period of guarantee shown on the certificate. The Collector's endorsement shall declare that non-agricultural assessment is, except in case where the land liable to revision should the land for any non-agricultural use.

This Certificate is granted under Rule 16 of these rules, as a prima facie proof of the tenure, and title of the owner above named and shall be valid unless declared otherwise by a decree from a Civil Court with the period of limitation from the date hereof, by and under the hand of the seal of the Authorized Officer (Designated Authority) and is issued on this.....day of.....

Date: **Signature:**

Authorised Officer

_____ Authority.

Issued to,

Name

Postal address / email of the applicant

** Title Here describes the nature of owner's title as decided by the authority

*** Rights: (If the owner of the plot has any special rights transferred to his final plot from the original plot or any new rights given to him under the scheme these may be entered here).

**** Disabilities: (Rights of any other owner or person over this plot such as mortgage or easement etc. may be entered here).

By Order of the Governor of Bihar,
ABHAY KUMAR SINGH,
Secretary to Government.

अधीक्षक, सचिवालय मुद्रणालय,
बिहार, पटना द्वारा प्रकाशित एवं मुद्रित।
बिहार गजट (असाधारण) 1323-571+200-डी0टी0पी0।
Website: https://egazette.bihar.gov.in